

平成29年度第3回
神戸市都市計画審議会会議録

平成30年2月14日

平成29年度 第3回 神戸市都市計画審議会

- 1 日時 平成30年2月14日(水) 午後1時00分～午後5時00分
- 2 場所 神戸市役所1号館28階 第4委員会室
- 3 出席委員 (24人)

(1) 学識経験のある者

小谷通泰	西野百合子
西村順二	野田浩二
三輪康一	八木景子
吉岡洋子	

(2) 市会議員

北山順一	河南ただかず
長瀬たけし	五島大亮
向井道尋	徳山敏子
松本のり子	金沢はるみ
林まさひと	川内清尚
永江一之	山本のりかず

(3) 国及び兵庫県の行政機関の職員

池田豊人(代理 村田)
荒木一聡(代理 出野上)
田口英雄(代理 金月)

(4) 市民

小林佳代子	君田敏男
-------	------

4 議題

- 第1号議案 神戸国際港都建設計画用途地域の変更について
- 第2号議案 神戸国際港都建設計画高度地区の変更について
- 第3号議案 神戸国際港都建設計画防火地域及び準防火地域の変更について
- 第4号議案 神戸国際港都建設計画特別用途地区の変更について
(大規模集客施設制限地区)
- 第5号議案 神戸国際港都建設計画風致地区の変更について
(住吉川・赤塚山風致地区)
- 第6号議案 神戸国際港都建設計画都市再生特別地区の変更について

- (新港町西地区)
- 第7号議案 神戸国際港都建設計画地区計画の決定について
(新港町西地区地区計画)
- 第8号議案 神戸国際港都建設計画臨港地区の変更について
(神戸港臨港地区)
- 第9号議案 神戸国際港都建設計画土地区画整理事業の変更について
(浜山土地区画整理事業)
- 第10号議案 神戸国際港都建設計画地区計画の変更について
(浜山地区地区計画)
- 第11号議案 神戸国際港都建設計画第一種市街地再開発事業の決定について
(北鈴蘭台駅前地区第一種市街地再開発事業)
- 第12号議案 神戸国際港都建設計画地区計画の決定について
(北鈴蘭台駅西地区地区計画)
- 第13号議案 神戸国際港都建設計画地区計画の決定について
(星陵台8丁目地区地区計画)
- 第14号議案 神戸国際港都建設計画地区計画の変更について
(北神戸第一地区地区計画)
- 第15号議案 神戸国際港都建設計画地区計画の変更について
(北神戸第二地区地区計画)
- 第16号議案 神戸国際港都建設計画地区計画の変更について
(藤原台地区地区計画)
- 第17号議案 神戸国際港都建設計画地区計画の変更について
(新長田東地区地区計画)
- 第18号議案 神戸国際港都建設計画地区計画の変更について
(東部新都心地区地区計画)
- 第19号議案 神戸国際港都建設計画地区計画の変更について
(ポートアイランド南地区地区計画)
- 第20号議案 神戸国際港都建設計画地区計画の変更について
(兵庫貨物駅跡地地区再開発等促進区地区計画)

報告事項(1) 神戸市都市空間向上計画 基本的な考え方(案)について

報告事項(2) 神戸市都市計画マスタープラン地域別構想

“三宮～ウォーターフロント都心地区編”素案について

5 議事の内容 別紙のとおり

1. 開会

○小谷会長

定刻となりましたので、ただいまより、平成29年度第3回神戸市都市計画審議会を開会いたします。

まず、事務局から委員のご紹介と定足数の確認をお願いいたします。

○三島計画部長

お手元の委員名簿をご参照ください。新しく委員となられた方をご紹介させていただきます。

市会議員委員の河南委員でございます。

○河南委員

よろしくをお願いいたします。

2. 定足数の確認

○三島計画部長

次に、定足数でございます。

神戸市都市計画審議会条例第5条第2項の規定により、委員及び議事に関係のある臨時委員の総数の半数以上の出席により、会議が成立することになっております。委員の総数は27名ですので、定足数は14名ということになります。

本日は、委員23名にご出席いただいておりますので、会議は有効に成立しております。以上でございます。

3. 会議録署名委員人の指名

○小谷会長

ありがとうございます。

本日の会議録署名委員ですが、野田委員と吉岡委員にお願いしたいと思っております。よろしくをお願いいたします。

4. 議案審議

- (第1号議案 神戸国際港都建設計画用途地域の変更について)
- (第2号議案 神戸国際港都建設計画高度地区の変更について)
- (第3号議案 神戸国際港都建設計画防火地域及び準防火地域の変更について)
- (第4号議案 神戸国際港都建設計画特別用途地区の変更について)
- (第5号議案 神戸国際港都建設計画風致地区の変更について)

(第6号議案 神戸国際港都建設計画都市再生特別地区の変更について)

(第7号議案 神戸国際港都建設計画地区計画の決定について)

(第8号議案 神戸国際港都建設計画臨港地区の変更について)

○小谷会長

それでは、議案の審議に入りたいと思います。

本日は、20件の案件を審議いたします。

また、報告案件が2件あります。

第1号議案から第8号議案までは、関連する4つの案件が含まれておりますので、一括して説明を受けた後、各議案について審議したいと思います。

それでは、事務局、説明をお願いいたします。

○丸岡都市計画課長

皆さんこんにちは。都市計画課長の丸岡と申します。どうぞよろしくお願いいたします。それでは、着座にてご説明させていただきます。

第1号議案、神戸国際港都建設計画用途地域の変更について、第2号議案、神戸国際港都建設計画高度地区の変更について、第3号議案、神戸国際港都建設計画防火地域及び準防火地域の変更について、第4号議案、神戸国際港都建設計画特別用途地区の変更について、第5号議案、神戸国際港都建設計画風致地区の変更について、第6号議案、神戸国際港都建設計画都市再生特別地区の変更について、第7号議案、神戸国際港都建設計画新港町西地区地区計画の決定について、第8号議案、神戸国際港都建設計画臨港地区の変更について、いずれも神戸市決定でございます。

前面スクリーンをごらんください。

これら8議案は、大きく4つの案件になります。

まず、用途地域等の全市見直しに関連する案件が第1号議案、第2号議案、第3号議案、第4号議案、第5号議案、伝統的建造物群保存地区に関する案件が、第2号議案、新港町西地区に関連する案件が、第2号議案、第4号議案、第6号議案、第7号議案、第8号議案、ポートアイランド（第2期）地区に関連する案件が、第8号議案です。

各案件に分けて、ご説明と質疑をさせていただき、4つの案件の説明と質疑が終了した後、8つの議案について一括してご審議いただく予定としております。

それでは、用途地域等の全市見直しに関連する案件について、ご説明いたします。

前面スクリーンをごらんください。

これまでの用途地域等の全市見直しの経緯です。神戸市では、昭和48年に用途地域、防火・準防火地域、高度地区を当初指定し、その後、昭和57年、63年、平成8年、13年、19年、25年に全市的な見直しを行い、市街地の土地利用の規制・誘導を図ってきており、今回で7回目となります。

今回の見直しでは、平成28年3月に見直しを行った「神戸都市計画区域マスタープラン」に即し、第5次神戸市基本計画に示された、まちの将来像の実現に向けて、用途地域などの見直しを行います。

今回の用途地域等の全市見直しの経緯です。

今回の見直しに当たっては、まず平成28年7月に見直しの趣旨や見直しを進める上での基本的な考え方をまとめた「用途地域等の見直し方針」を公表し、約1カ月間、意見募集を行いました。「見直し方針」の公表・意見募集に当たっては、広報紙やホームページで広く周知を行いました。

その後、いただいたご意見を踏まえながら、平成29年3月に「変更素案」を公表し、平成29年5月までの約2カ月間、意見募集を行いました。

「変更素案」の公表・意見募集に当たっては、広報紙やホームページに加えて、用途地域の変更対象箇所へは個別のチラシを配布し、変更内容を周知するとともに、区役所等で説明会や相談所を行いました。さらに、建築関係団体や不動産関係団体等の会員専用ページやメーリングリスト等により周知に努めました。その後、変更素案に対する意見などを踏まえながら検討を進め、このたびの都市計画案を作成いたしました。

まず、用途地域、高度地区、防火地域及び準防火地域の概要についてご説明いたします。

「用途地域」は、住居、商業、工業など市街地の土地利用についての大枠を定めた都市計画の制度で、建築物の用途や建蔽率・容積率等の形態の規制・誘導により、秩序あるまちづくりを進めていくための基本的なルールです。

「高度地区」は、「用途地域」の種類に応じて市街地の環境を維持し、または土地利用の増進を図るため、建築物の高さの最高限度または最低限度を定めるものです。

「防火地域及び準防火地域」は、市街地における火災の危険を防除するため定める都市計画の制度です。

平成28年7月に公表した「用途地域等の見直し方針」です。

土地利用の動向や公共施設の整備状況等を踏まえて、次の3点、すなわち①住宅地における建築物の用途や形態を適切に誘導することにより、安全・快適で暮らしやすい住環境の維持・形成を図る。②まとまった範囲で住宅地化が進んでいる商業地や工業地においては、住宅・商業・工業の調和と秩序ある土地利用の形成を図る。③都市計画道路の見直しを受けて、周辺の市街地環境に調和するように見直す。の3方針で見直すこととし、これに加えて、これまでの全市見直しの際にも取り上げている、④指定の根拠が不明確となった地域の境界を整理するを追加した、以上の4点を基本方針として都市計画案を作成いたしました。

また、用途地域の見直しに合わせて、高度地区、防火地域及び準防火地域等を変更する都市計画案を作成しております。

用途地域等の変更の概要として、それぞれの基本方針ごとの変更地区数及び面積です。

①「住宅地における建築物の用途や形態を適切に誘導することにより、安全・快適で暮ら

しやすい住環境の維持・形成を図る」では、低層住宅地の住環境の保全等を図るため、低層住居専用地域へ変更する地区が、13地区、16.9ヘクタールです。中高層住宅地の用途の混在防止等を図るため、中高層住居専用地域へ変更する地区が、18地区、23.3ヘクタールです。住宅地の用途の混在防止等を図るため、住居系用途地域の強化を行う地区が、2地区、6.7ヘクタールです。

②「まとまった範囲で住宅地化が進んでいる商業地や工業地においては、住宅・商業・工業の調和と秩序ある土地利用の形成を図る」では、住宅地の用途の混在防止等を図るため、住居系用途地域への変更を行う地区が、1地区、1.5ヘクタールです。

③「都市計画道路の変更・廃止を受けて沿道周辺環境との調和を図る」では、都市計画道路の変更後の道路線形に合わせて境界を変更する地区が、9地区、3.5ヘクタールです。都市計画道路の廃止に伴い新たに境界を変更する地区が、4地区、0.3ヘクタールです。

④「指定の根拠が不明確となった地域の境界を整理する」では、29地区、17.2ヘクタールです。以上、合計で76地区、69.4ヘクタールの変更を行います。

次に、変更地区についてご説明いたします。

A3 横向きの資料、議案（計画図）（1）に沿ってご説明しますので、お手元に資料をご準備ください。

議案（計画図）の1ページをお開きください。あわせて、前面スクリーンをごらんください。全76地区の全市における位置図です。

次に、議案（計画図）の2ページをお開きください。あわせて、前面スクリーンをごらんください。

これから説明する図面の凡例です。表示例のように、「1. 変更地区の区域及び変更内容」について、変更区域は黒の実線で表示しています。

「2. 境界表示」について、区域区分の境界は赤の実線で、用途地域の境界は赤の点線で、市の境界は黒の1点鎖線で、防火地域等の境界線は青の点線で表示しています。

「3. 用途地域の略称及び図中の表示」について、図中でのそれぞれの用途地域の略称や表示例を示しています。略称欄に、用途地域のそれぞれの略称を表示しており、表示欄に図中でのそれぞれの着色を表示しています。また、図中の用途地域等は、丸枠の中に表示しており、真ん中の段、左側が用途地域を、真ん中の段右側が高度地区を、上段が容積率を、下段が建蔽率を示しています。

例えば、計画図及び前面スクリーンの表示例では、用途地域が第一種中高層住居専用地域、高度地区が第三種、容積率が200%、建蔽率が60%となります。なお、図中の用途地域は変更後の着色を表示しています。

「4. 高度地区の略号及び制限内容」について、図中でのそれぞれの高度地区の略称や制限内容を表示しています。神戸市では、第一種から第八種まで8種類の高度地区を指定しており、略号の欄にそれぞれの高度地区の略号を表示しており、計画図の制限内容の欄にそれ

ぞれの高度地区における制限内容を図示しています。

「5. 防火地域及び準防火地域の図中の表示」について、防火地域を赤のクロスハッチングで、準防火地域を赤のハッチングで表示しています。

「6. 変更地区の表示」について、変更地区の変更内容の見方を示しています。

変更地区には赤色で引き出しをしており、左から順に、①の部分に変更地区の番号、②の部分に変更前の指定内容、③の部分に変更後の指定内容を示しています。指定内容については、引き出し線の上に、用途地域、容積率、建蔽率、高度地区の指定内容を、引き出し線の下に、防火地域及び準防火地域の指定内容を示しています。

表示例では、「東灘1」、「第一種低層住居専用地域」の「容積率100%」、「建蔽率50%」「第一種高度地区」を、「第一種中高層住居専用地域」の「容積率200%」、「建蔽率60%」、「第三種高度地区」に変更し、防火地域及び準防火地域の指定を「無指定」から「準防火地域」に変更することを示しております。

なお、高度地区、防火地域及び準防火地域については、変更の前後において指定がない場合は記載を省略しています。

それでは、変更地区ごとにその内容をご説明いたします。

議案（計画図）の3ページをお開きください。あわせて、前面スクリーンをごらんください。

東灘1における変更地区です。用途地域等の境界について、指定の根拠が不明確となっているため、近くの擁壁に境界を変更します。

東灘2における変更地区です。当地区はJR摂津本山駅の南側、国道2号の北側に位置しており、中高層住宅地の用途の混在防止等を図るため、周辺の指定状況と合わせて、「2住居」から「1中高」に変更いたします。

議案（計画図）の4ページをお開きください。あわせて、前面スクリーンをごらんください。

東灘3における変更地区です。用途地域等の境界について、指定の根拠が不明確となっているため、近くの道路の中心からの見通しに境界を変更します。

この東灘3の変更と合わせて、風致地区の変更を行います。前面スクリーンをごらんください。

風致地区とは、都市計画法に定める地域地区で、自然環境の保全と一定の開発の調和を図るために設けられた制度です。風致地区内では、建築物の新築・増築・改築、建築物等の色彩の変更、土地の形質の変更、樹木の伐採、土石等の堆積などを行う際には、事前に市長の許可が必要となります。

議案（計画図）の42ページをお開きください。あわせて、前面スクリーンをごらんください。

住吉川・赤塚山風致地区の変更地区です。既決定の区域を灰色で、廃止する区域を黄色で

表示しております。東灘3と同様に、近くの道路の中心からの見通しに境界を変更し、黄色の区域について、風致地区を廃止いたします。

議案（計画図）の4ページにお戻りください。あわせて、前面スクリーンをごらんください。

東灘4-1及び2における変更地区です。当地区は、阪神住吉駅の北東側、住吉小学校の南西側に位置しており、中高層住宅地の用途の混在防止等を図るため、周辺の指定状況と合わせて、それぞれ「1住居」から「1中高」に変更いたします。

東灘5-1及び2における変更地区です。当地区は、阪神石屋川駅の南側、阪神高速3号神戸線の北側に位置しており、住宅地の用途の混在防止等を図るため、周辺の指定状況と合わせて、「準工」から「1住居」または「準住居」に変更いたします。

東灘5-1及び2の変更に合わせて、特別用途地区（大規模集客施設制限地区）の変更を行います。

前面スクリーンをごらんください。

特別用途地区とは、用途地域内の一定の地区における、当該地区の特性にふさわしい土地利用の増進、環境の保護等の特別な目的の実現を図るため、用途地域を補完して定める地区です。

本市では、特別用途地区の1つとして大規模集客施設制限地区を指定しています。大規模集客施設制限地区とは、広域から多くの人を集め、道路などのインフラや周辺環境に大きな影響を与える大規模集客施設の適正な立地を誘導するために平成21年6月に決定いたしました。臨港地区等の他の法令により用途規制をしている区域を除く準工業地域に指定し、延べ床面積が1万平米を超える大規模集客施設について制限を行っています。

議案（計画図）の41ページをお開きください。

ページ左側の図をごらんください。あわせて、前面スクリーンをごらんください。

特別用途地区の変更地区です。既決定の区域を灰色で、廃止する区域を黄色で表示しております。

東灘5-1及び2の用途地域を「準工」から「1住居」または「準住居」に変更することに合わせて、黄色の区域について、大規模集客施設制限地区を廃止いたします。

議案（計画図）の5ページをお開きください。合わせて、前面スクリーンをごらんください。

灘1における変更地区です。用途地域の境界について、指定の根拠が不明確となっているため、近くの道路の中心に境界を変更いたします。

灘2における変更地区です。当地区は、阪急六甲駅の南東側、山手幹線の北側に位置しており、中高層住宅地の用途の混在防止等を図るため、周辺の指定状況と合わせて、「1住居」から「1中高」に変更します。

灘3における変更地区です。当地区は、阪急六甲駅の南側、都市計画道路八幡線の西側に

位置しており、中高層住宅地の用途の混在防止等を図るため、周辺の指定状況と合わせて、「2住居」から「1中高」に変更します。

議案（計画図）の6ページをお開きください。合わせて、前面スクリーンをごらんください。

灘4における変更地区です。当地区は、福住小学校の東側に位置しており、住宅地の用途の混在防止等を図るため、周辺の指定状況と合わせて、「1住居」から「1中高」に変更します。

灘5-1及び2における変更地区です。都市計画道路「灘中央筋線」の幅員縮小の変更を受けて、計画道路からの幅取りの境界を変更します。

議案（計画図）の7ページをお開きください。合わせて、前面スクリーンをごらんください。

兵庫1における変更地区です。都市計画道路「高松線」の線形変更を受けて、計画道路からの幅取りの境界を変更します。

議案（計画図）の8ページをお開きください。合わせて、前面スクリーンをごらんください。

北1における変更地区です。北1は、神戸電鉄三田線神鉄道場駅の東側に位置しており、住宅地の用途の混在防止等を図るため、周辺の指定状況と合わせて、「1住居」から「1中高」に変更します。

北2における変更地区です。北2は、神戸電鉄三田線神鉄道場駅の西側に位置しており、住宅地の用途の混在防止等を図るため、周辺の指定状況と合わせて、「1住居」から「1中高」に変更します。

北3における変更地区です。北3は、都市計画道路北神中央線の東側、都市計画道路長尾線の北側に位置しており、低層住宅地の住環境の保全等を図るため、周辺の指定状況と合わせて、「2住居」から「1低専」に変更します。

なお、「1低専」では、良好な環境の街区の形成を図る必要がある等の場合、外壁の後退距離の限度を定めることができます。北3においても、周辺の指定状況と合わせて、外壁の後退距離の限度1メートルを定めております。

議案（計画図）の9ページをお開きください。合わせて、前面スクリーンをごらんください。

北4における変更地区です。北4は、神戸電鉄三田線道場南口駅の北西側に位置しており、低層住宅地の住環境の保全等を図るため、周辺の指定状況と合わせて、「1中高」から「1低専」に変更します。

北12における変更地区です。都市計画道路「八多道場線」の幅員縮小の変更を受けて、計画道路からの幅取りの境界を変更します。

議案（計画図）の10ページをお開きください。合わせて、前面スクリーンをごらんください。

い。

北5における変更地区です。北5は、有馬中学校の東側に位置しており、低層住宅地の住環境の保全等を図るため、周辺の指定状況と合わせて、「1中高」から「1低専」に変更します。

議案（計画図）の11ページをお開きください。合わせて、前面スクリーンをごらんください。

北6における変更地区です。当地区は、神戸電鉄有馬線有馬口駅の南西側に位置しており、低層住宅地の住環境の保全等を図るため、周辺の指定状況と合わせて、「2住居」から「1低専」に変更します。

議案（計画図）の12ページをお開きください。合わせて、前面スクリーンをごらんください。

北11における変更地区です。都市計画道路「神戸三田線」の線形変更を受けて、計画道路からの幅取りの境界を変更します。

議案（計画図）の13ページをお開きください。合わせて、前面スクリーンをごらんください。

北7-1から6における変更地区です。用途地域等の境界について、指定の根拠が不明確となっているため、都市計画道路「神戸三田線」からの幅取りに境界を変更します。

議案（計画図）の14ページをお開きください。合わせて、前面スクリーンをごらんください。

北8-1から3における変更地区です。用途地域のうち、容積率及び建蔽率の境界について、指定の根拠を明確化するとともに、開発団地の周辺における2次開発の抑制を図るため、近くの道路の中心等に境界を変更します。

北9における変更地区です。当地区は、泉台小学校の西側に位置しており、中高層住宅地の用途の混在防止等を図るため、周辺の指定状況と合わせて、「1住居」から「1中高」に変更します。

議案（計画図）の15ページをお開きください。合わせて、前面スクリーンをごらんください。

北10における変更地区です。当地区は、都市計画道路長田箕谷線の北側、南五葉小学校の北西側に位置しており、低層住宅地の住環境の保全等を図るため、周辺の指定状況と合わせて、「1中高」から「1低専」に変更します。

議案（計画図）の16ページをお開きください。合わせて、前面スクリーンをごらんください。

長田1-1及び2における変更地区です。当地区は、丸山中学校の西側に位置しており、住宅地の用途の混在防止等を図るため、周辺の指定状況と合わせて、それぞれ「1住居」から「1中高」に変更します。

長田 2-1 及び 2 における変更地区です。長田 2 は、山陽電鉄西代駅の北側、西代蓮池公園の南西側に位置しており、住宅地の用途の混在防止等を図るため、長田 2-1 は、周辺の指定状況と合わせて、「2 住居」から「1 中高」に変更します。

また、この変更に伴い用途地域等の境界が不明確となるため、長田 2-2 は、道路の中心等に境界を変更します。

議案（計画図）の 17 ページをお開きください。合わせて、前面スクリーンをごらんください。

須磨 1 における変更地区です。用途地域のうち、容積率及び建蔽率の境界について、指定の根拠が不明確となっているため、近くの道路の中心等に境界を変更します。

須磨 2-1 から 3 における変更地区です。用途地域等の境界について、指定の根拠が不明確となっているため、都市計画道路の中心に境界を変更します。

議案（計画図）の 18 ページをお開きください。合わせて、前面スクリーンをごらんください。

須磨 3-1 及び 2 における変更地区です。用途地域等の境界について、指定の根拠が不明確となっているため、近くの擁壁等に境界を変更します。

須磨 4 における変更地区です。当地区は、JR 須磨海浜公園駅の北側、中央幹線の南側に位置しており、中高層住宅地の用途の混在防止等を図るため、周辺の指定状況と合わせて、「1 住居」から「1 中高」に変更します。

議案（計画図）の 19 ページをお開きください。合わせて、前面スクリーンをごらんください。

須磨 5 における変更地区です。用途地域のうち、容積率及び建蔽率の境界について、指定の根拠が不明確となっているため、近くの階段の中心からの見通しに境界を変更します。

須磨 6 における変更地区です。当地区は、神の谷小学校の南西側、神戸総合運動公園の北側に位置しており、住宅地の用途の混在防止等を図るため、周辺の指定状況と合わせて、「1 住居」から「1 中高」に変更します。

議案（計画図）の 20 ページをお開きください。合わせて、前面スクリーンをごらんください。

須磨 7 における変更地区です。用途地域のうち、容積率及び建蔽率の境界について、指定の根拠が不明確となっているため、近くの道路の中心に境界を変更します。

須磨 8-1 及び 2 における変更地区です。用途地域等の境界について、指定の根拠が不明確となっているため、近くの道路の中心に境界を変更します。

議案（計画図）の 21 ページをお開きください。合わせて、前面スクリーンをごらんください。

須磨 9-1 から 4 における変更地区です。都市計画道路「夢野白川線」の線形変更に伴い、計画道路からの幅取りの境界を変更します。

議案（計画図）の22ページをお開きください。合わせて、前面スクリーンをごらんください。

垂水1における変更地区です。用途地域等の境界について、指定の根拠が不明確となっているため、近くの道路の中心等に境界を変更します。

垂水2における変更地区です。用途地域等の境界について、指定の根拠が不明確となっているため、近くの道路の中心からの見通しに境界を変更します。

議案（計画図）の23ページをお開きください。合わせて、前面スクリーンをごらんください。

垂水3における変更地区です。当地区は、舞多聞小学校の西側に位置しており、低層住宅地の住環境の保全等を図るため、周辺の指定状況と合わせて、「1中高」から「1低専」に変更します。

垂水4における変更地区です。垂水4は、都市計画道路狩口伊川谷線の西側、神陵台中学校の北側に位置しており、中高層住宅地の用途の混在防止等を図るため、周辺の指定状況と合わせて、「2住居」から「1中高」に変更します。

議案（計画図）の24ページをお開きください。合わせて、前面スクリーンをごらんください。

垂水6-1から4における変更地区です。用途地域等の境界について、指定の根拠が不明確となっているため、近くの道路の中心等に境界を変更します。

垂水7における変更地区です。用途地域等の境界について、指定の根拠が不明確となっているため、近くの橋梁の中心等に境界を変更します。

垂水28-1から15における変更地区です。

議案（計画図）は、24ページから25ページにわたって記載しております。

垂水28における変更地区は、全て都市計画道路「神戸明石線」の線形変更を受けて、計画道路からの幅取りの境界を変更するものです。

議案（計画図）の24ページをごらんください。合わせて、前面スクリーンをごらんください。

垂水28-1及び2です。28-3及び4です。28-9から11です。28-14及び15です。

議案（計画図）の25ページをお開きください。合わせて、前面スクリーンをごらんください。

垂水28-5から8です。28-12及び13です。

垂水5-1及び2における変更地区です。用途地域等の境界について、指定の根拠が不明確となっているため、近くの道路の中心等に境界を変更します。

垂水9における変更地区です。当地区は、都市計画道路神戸明石線の南側、都市計画道路塩屋多井畑線の西側に位置しており、低層住宅地の住環境の保全等を図るため、周辺の指定状況と合わせて、「1中高」から「1低専」に変更します。

垂水10-1及び2における変更地区です。用途地域の境界について、指定の根拠が不明確となっているため、車道の中心等に境界を変更します。

議案（計画図）の26ページをお開きください。合わせて、前面スクリーンをごらんください。

垂水8-1及び2における変更地区です。用途地域等の境界について、指定の根拠が不明確となっているため、近くの道路の中心等に境界を変更します。

垂水11における変更地区です。用途地域等の境界について、指定の根拠が不明確となっているため、近くの擁壁等に境界を変更します。

垂水12-1から4における変更地区です。用途地域のうち、容積率及び建蔽率の境界について、指定の根拠が不明確となっているため、近くの道路の中心等に境界を変更します。

垂水29-1から24における変更地区です。

議案（計画図）は、26ページから27ページにわたって記載しております。

垂水29における変更地区は、全て都市計画道路「塩屋多井畑線」の線形変更を受けて、計画道路からの幅取りの境界等に変更するものです。

議案（計画図）の26ページをごらんください。合わせて、前面スクリーンをごらんください。

垂水29-1から3です。29-4から6です。29-22から24です。

議案（計画図）の27ページをお開きください。合わせて、前面スクリーンをごらんください。

垂水29-7から9です。29-10から13です。29-14から18です。29-19から21です。

垂水30-1から9における変更地区です。当地区における変更地区は、全て都市計画道路「塩屋福田線」の線形変更を受けて、計画道路からの幅取りの境界等に変更するものです。

垂水30-1から3です。30-4から6です。30-7から9です。

議案（計画図）の28ページをお開きください。合わせて、前面スクリーンをごらんください。

垂水16における変更地区です。当地区は、都市計画道路舞子公園福田川線の北側、都市計画道路五色山線の沿道に位置しており、中高層住宅地の用途の混在防止等を図るため、周辺の指定状況と合わせて、「1住居」から「1中高」に変更します。

垂水21における変更地区です。用途地域等の境界について、指定の根拠が不明確となっているため、近くの道路の中心からの見通しに境界を変更します。

垂水22における変更地区です。当地区は、県立舞子公園の北側、JR舞子駅及び山陽電鉄舞子公園駅の東側に位置しており、中高層住宅地の用途の混在防止等を図るため、周辺の指定状況と合わせて、「1住居」から「1中高」に変更します。

議案（計画図）の29ページをお開きください。合わせて、前面スクリーンをごらんください。

垂水13-1から3における変更地区です。用途地域等の境界について、指定の根拠が不明確となっているため、近くの道路の中心に境界を変更します。

垂水14における変更地区です。当地区は、都市計画道路平尾線の東側に位置しており、住宅地の用途の混在防止等を図るため、周辺の指定状況と合わせて、「1住居」から「1中高」に変更します。

垂水15における変更地区です。当地区は、市営西高丸住宅の東側に位置しており、市営住宅の再編による余剰地を含む区域です。低層住宅地の住環境の保全等を図るため、周辺の指定状況と合わせて、「1中高」から「1低専」に変更します。

垂水17-1及び2における変更地区です。用途地域等の境界について、指定の根拠が不明確となっているため、近くの道路の中心等に境界を変更します。

垂水18-1及び2における変更地区です。当地区は、都市計画道路垂水妙法寺線の西側、垂水小学校の北東側に位置しており、中高層住宅地の用途の混在防止等を図るため、周辺の指定状況と合わせて、垂水18-2は、「1住居」から「1中高」に変更します。また、この変更に伴い用途地域等の境界が不明確となるため、垂水18-1は、道路の中心に境界を変更します。

垂水26-1から4における変更地区です。都市計画道路「舞子公園福田川線」の廃止を受けて、現道からの幅取りに境界を変更します。

議案（計画図）の30ページをお開きください。合わせて、前面スクリーンをごらんください。

垂水20における変更地区です。用途地域等の境界について、指定の根拠が不明確となっているため、舞子墓園の区域に境界を変更します。

垂水23における変更地区です。用途地域等の境界について、指定の根拠が不明確となっているため、近くの道路の中心からの見通しに境界を変更します。

垂水24における変更地区です。都市計画道路「星陵台舞子坂線」の幅員縮小の変更を受けて、計画道路からの幅取りの境界を変更します。

議案（計画図）の31ページをお開きください。合わせて、前面スクリーンをごらんください。

垂水25-1から3における変更地区です。都市計画道路「福田川高尾線」の廃止を受けて、現道からの幅取りに境界を変更します。

議案（計画図）の32ページをお開きください。合わせて、前面スクリーンをごらんください。

垂水19-1及び2における変更地区です。当地区は、都市計画道路神戸明石線の南側、星陵台中学校の北側に位置しており、住宅地の用途の混在防止等を図るため、周辺の指定状況と合わせて、垂水19-1は、「1住居」から「1中高」に変更します。また、この変更に伴い用途地域等の境界が不明確となるため、垂水19-2は、擁壁に境界を変更します。

垂水27-1及び2における変更地区です。都市計画道路「天神川乗越峠線」の廃止を受けて、現道からの幅取り及び現道の中心に境界を変更します。

議案（計画図）の33ページをお開きください。合わせて、前面スクリーンをごらんください。

西1-1及び2における変更地区です。用途地域のうち、容積率及び建蔽率の境界について、指定の根拠が不明確となっているため、近くの道路の中心等に境界を変更します。

議案（計画図）の34ページをお開きください。合わせて、前面スクリーンをごらんください。

西2における変更地区です。当地区は、春日台小学校及び平野中学校の西側に位置しており、住宅地の用途の混在防止等を図るため、周辺の指定状況と合わせて、「2住居」から「1住居」に変更します。

議案（計画図）の35ページをお開きください。合わせて、前面スクリーンをごらんください。

西3-1及び2における変更地区です。当地区は、神戸総合運動公園の西側、神戸市立工業高等専門学校の東側に位置しており、低層住宅地の住環境の保全等を図るため、周辺の指定状況と合わせて、「2中高」から「1低専」または「1中高」に変更します。

西4における変更地区です。当地区は、工業高等専門学校の南側に位置しており、低層住宅地の住環境の保全等を図るため、周辺の指定状況と合わせて、「2中高」から「1低専」に変更します。

議案（計画図）の36ページをお開きください。合わせて、前面スクリーンをごらんください。

西5-1及び2における変更地区です。用途地域等の境界について、指定の根拠が不明確となっているため、近くの道路の中心等に境界を変更します。西5の変更に合わせて、特別用途地区の変更を行います。

議案（計画図）の41ページをお開きください。ページ右側の図をごらんください。合わせて、前面スクリーンをごらんください。

特別用途地区の変更地区です。

西5-1の用途地域を「準工」から「1住居」に変更することに合わせて、黄色の区域について、大規模集客施設制限地区を廃止いたします。

議案（計画図）の37ページをお開きください。合わせて、前面スクリーンをごらんください。

西6における変更地区です。当地区は、伊川谷小学校の東側、伊川の北側に位置しており、低層住宅地の住環境の保全等を図るため、周辺の指定状況と合わせて、「1中高」から「1低専」に変更します。

西7-1及び2における変更地区です。当地区は、都市計画道路永井谷線の西側に位置し

ており、低層住宅地の住環境の保全等を図るため、周辺の指定状況と合わせて、用途地域を「1住居」から「1低専」へ変更するとともに「1低専」の容積率及び建蔽率を変更します。西8-1から4における変更地区です。周辺地域と合わせた用途地域等へ変更します。議案（計画図）の38ページをお開きください。合わせて、前面スクリーンをごらんください。

西10-1及び2における変更地区です。用途地域等の境界について、指定の根拠が不明確となっているため、近くの道路の中心等に境界を変更します。

西12における変更地区です。都市計画道路「永井谷線」の廃止を受けて、現道の中心に境界を変更します。

議案（計画図）の39ページをお開きください。合わせて、前面スクリーンをごらんください。

西9における変更地区です。当地区は、西区役所の北西側、明石川の北側に位置しており、住宅地の用途の混在防止等を図るため、周辺の指定状況と合わせて、「2住居」から「1住居」に変更します。

議案（計画図）の40ページをお開きください。合わせて、前面スクリーンをごらんください。

西11における変更地区です。当地区は、都市計画道路岩岡環状線の北側、岩岡中学校の南西側に位置しており、低層住宅地の住環境の保全等を図るため、周辺の指定状況と合わせて、「1住居」から「1低専」に変更します。

用途地域等の全市見直しに関連する変更地区ごとの説明は以上です。

前面スクリーンをごらんください。

用途地域の変更前後対照表です。議案（計画書）は5ページ及び6ページに記載しています。

左から、用途地域の種類、変更前の指定面積、変更後の指定面積、増減面積を示しています。

主な増減としては、第一種低層住居専用地域が約18ヘクタール、第一種中高層住居専用地域が約15ヘクタール増加し、第一種住居地域が約15ヘクタール、第二種住居地域が約13ヘクタール減少するといった変更内容です。

計画書では、ヘクタール単位での表記を行いますので、変更後の面積はそれぞれ「第一種低層住居専用地域」は6,474ヘクタール、「第一種中高層住居専用地域」は4,107ヘクタール、「第二種中高層住居専用地域」は172ヘクタール、「第一種住居地域」は2,217ヘクタール、「第二種住居地域」は1,409ヘクタール、「準住居地域」は148ヘクタール、「近隣商業地域」は775ヘクタール、「商業地域」は734ヘクタール、「準工業地域」は2,687ヘクタールとなります。

なお、全市の用途地域の指定面積に増減はありません。

用途地域についての説明は以上です。

引き続き、前面スクリーンをごらんください。

防火地域及び準防火地域変更前後対照表です。議案（計画書）は14ページに記載していません。

左から防火地域及び準防火地域の種類、変更前の指定面積、変更後の指定面積、増減面積を示しています。

このたびの防火地域及び準防火地域の変更により、「防火地域」は約1,595平米減少し、「準防火地域」は約541平米減少いたします。

計画書では、ヘクタール単位で表記いたしますので、標記上の面積の増減はなく、変更後の面積は「防火地域」は約920ヘクタール、「準防火地域」は約5,940ヘクタールとなります。

引き続き、前面スクリーンをごらんください。

風致地区の変更前後対照表です。議案（計画書）は18ページに記載しています。

左から風致地区の名称、変更前の指定面積、変更後の指定面積、増減面積を示しています。

このたびの風致地区の変更により、「住吉川・赤塚山風致地区」は約1,169平米減少いたします。

計画書では、ヘクタール単位で表記いたしますので、標記上の面積の増減はなく、変更後の面積は約136ヘクタールとなります。

なお、高度地区・特別用途地区の面積増減については、新港町西地区の説明後に説明いたします。

以上の案件について、平成29年12月12日から26日まで縦覧に供しました。その結果、第1号議案、用途地域の変更について、4通の意見書が提出されております。

意見書の説明に先立ちまして、委員の皆様にお伝え申し上げます。

このたび提出された意見書は、用途地域の変更の対象となる土地の所有者から提出されていますので、意見書の内容をご説明した場合、意見書の提出者が特定されてしまいます。

神戸市都市計画審議会条例施行規則第3条では、議事の公開の除外規定として、公開すべきでないとする事項を審議する場合がございます。つきましては、意見書の説明から用途地域等の全市見直しに関連する案件に関する質疑応答まで非公開とし、傍聴者の皆様にご退出いただき、会議録は意見書の提出者が特定されることのないよう修正を行いたいと存じますので、ご検討をお願いいたします。

○小谷会長

事務局から申し出のありました会議の一部非公開について、傍聴者の退出については用途地域等の全市見直しに関連する案件に関しての質疑応答が終了するまでとし、会議録の一部修正と合わせて許可したいと思いますと思いますが、よろしいでしょうか。

（「異議なし」という声あり）

○小谷会長

ご異議がないようですので、第1号議案の用途地域の変更についての意見書の説明及び質疑応答に関して、非公開とすることを許可することとし、会議録は意見書の提出者が特定されることのないよう修正することといたします。

それでは、お手数おかけしますが、傍聴者の方は、事務局の案内に従って一度退出してください。

(傍聴者退室)

○丸岡都市計画課長

引き続き、提出された意見書についてご説明いたします。

資料1は、提出された意見書の要旨を取りまとめたものです。

資料2は、提出された意見を整理し、それに対する神戸市の考え方を示したものです。

それでは、資料2に沿ってご説明いたします。

1 ページをごらんください。合わせて前面スクリーンをごらんください。

1. 都市計画道路の変更を受けた沿道指定の変更に関する意見としては、次の2つです。

1つ目は、隣の家は全く同様の建物だが、隣はそのままで、こちらは用途地域が変更されることになり、隣との間に道路もないのに線引きだけの変更はおかしい。建蔽率が下げられると狭い土地なので建てかえも非常に難しい。建てかえできずに土地値で売却するにも、建てられる建物が小さくなるので資産価値も下がる。

2つ目は、昭和48年から建設仮設機材センターとして利用されていた土地を平成29年に取得し、従来からの事務所・倉庫も継続利用している。用途地域が変更になると、長期的な事業所運営に支障を来す可能性がある。現状の指定にとどめていただきたい。

これらの意見についての神戸市の考え方です。

人口減少・超高齢化の進行や将来交通量の減少など、社会経済情勢の変化に伴い、効率的・効果的な道路整備を進めていくため、平成23年3月に策定した「都市計画道路整備方針」に基づき、既に都市計画道路の計画変更を行いました。

一般的に幹線道路沿道では、幹線道路の沿道にふさわしい業務の利便の増進を図る場合や、幹線道路の後背地にある住宅地の環境の保全を図る場合などにおいて、幹線道路から一定の幅で用途地域を指定することがあります。

今回の変更案は、都市計画道路の変更を受け、変更後の都市計画道路からの幅取りで用途地域の指定を行うものです。

2. 低未利用地周辺の容積率・建蔽率の変更に関する意見としては、次の2つです。

1つ目は、変更区域のほとんどは斜面地や緑地など、将来を含めて土地利用が困難な地域

である。この斜面地や緑地ばかりの地域に、店舗用地を含めて議論されていること自体が余りに乱暴な議論である。

2つ目は、将来における店舗の変更等において、全体として下がった容積率や建蔽率が大きな影響を与えられることは容易に想像できる。将来にわたって店舗地として利用が明白な土地の容積率や建蔽率を下げた高度利用を妨げるようなことは絶対にやめていただきたい。

これらの意見についての神戸市の考え方です。

今回の変更案は、幹線道路沿道の用途地域を変更するものではなく、第一種低層住居専用地域を指定する地域で、斜面地やその周辺の土地における無秩序な開発を抑制するために容積率や建蔽率を引き下げるものです。

2ページをごらんください。

3. 地形変更による用途地域の境界の変更に関する意見としては、以下の1つです。

同じ一筆の中で2つの用途地域等となることを希望しない。

この意見についての神戸市の考え方です。

今回の変更案は、道路等の中心を根拠に用途地域の境界を決定していたものの、地形の変更により境界の根拠が不明確となっているため、用途地域の境界を明確な地形地物とするために変更を行うものです。

なお、建築物の敷地が2つの用途地域にわたる場合、建築基準法第91条に基づき、建築物の用途の制限については、敷地の過半の属する用途地域の規制が適用されます。

4. 用途地域の追加変更に関する意見としては、以下の1つです。

過去に用途地域が変更された敷地について、土地一体利用・事務所運営の観点から用途地域を変更していただきたい。

この意見についての神戸市の考え方です。

住環境の悪化の防止を目的として、昭和63年に市都市計画審議会及び県都市計画審議会で審議され、用途地域の変更を行った地域であり、現時点における用途地域の変更は不要と判断しております。

用途地域等の全市見直しに関連する案件の説明は以上です。

○小谷会長

ただいま事務局から説明がありましたが、ご質問、ご意見がございましたらよろしく願います。

○五島委員

どの意見書に対してどうのこうのではなくて、全体的な手続論に対して意見をさせていただきます。

こういった用途地域の変更というのは、地権者にとって非常に財産権が制限される可能性もある変更になりますが、今の方法では、周知の方法ですけれども、お聞きした話では建物が建っている場合はポスティングを行うと、駐車場であるとか空き地の場合は地主を探して

登記などから起こしてそこにお知らせするようにするというふうにお聞きをしています。

効率性の観点からいうとこれでというふうに思われておられるのかもしれませんが、地主の権利というところからしたら、その人にはその土地しかありませんから、非常に重要なこととなりますので、できれば全ての物件について地主にしっかりと伝わるような方法で周知をしてあげたほうがいいのではないかというのが意見です。

特に問題となるのが、賃貸物件で建物は建っているのだけでも、賃貸物件で地主ではなく店子にそのお知らせが届いて、店子が地主にお知らせしないために用途地域の変更が後になってわかったと、意見書を出すタイミングが遅くなってしまったというのが問題としてあると考えられますので、よろしくお願いします。

○小谷会長

事務局お願いします。

○丸岡都市計画課長

おっしゃるとおり非常に用途地域の変更というのは、個々の財産にかかわる非常に大事なことだと思います。ですから、非常に丁寧に周知を図っていくということが大事だと思います。そういう意味で、変更箇所については個別にチラシをつくって周知をしているわけですが、委員ご指摘のとおり、そこが店子の場合、地主が別のところにいらっしゃる、そういったケースがちょっと課題になってきています。個別チラシの中では、ご説明させていただいたとおりなのですが、赤く枠で囲って、地主が別にいらっしゃる場合には、ぜひ地主にお知らせをしてくださいというお願いはしているのですが、ただ、それも気づかないケースもあろうかと思しますので、今後、ちょっと件数が非常に多いですから、どこまで対応ができるのかというところはあると思いますが、その辺、丁寧に周知ができるように、こういったやり方がいいのか十分に検討していきたいと思っております。

○五島委員

多分、登記を上げることに対する手間というのは、国の法務省の管轄のところにお金をいただくと思うのですが、お聞きすると自治体からのお願いに関しては無料でしていただけるということなので、頼むのがしんどいところではあるんですけども、ぜひそれはちょっと国に手間をかけていただいてやっていただければと思います。よろしくお願いします。

○小谷会長

いかがでしょう。

お願いします。

○金沢委員

先ほどのご説明で、区役所に相談窓口を設けられたという話がありましたけれども、そこには何件ぐらいのご相談があったのかということと、今回、4件意見書が出ていますけれども、この方たちは窓口に来られたのでしょうか。

○小谷会長

事務局お願いします。

○丸岡都市計画課長

周知の方法については幾つかやり方がありまして、1つは全市的に幅広くお知らせをするやり方として広報紙K O B E、それからホームページがございます。それから、変更箇所のところについては個別チラシをつくってポスティングであったり、不在地主のところについては不在地主というか現地が空き地とか駐車場のところについては登記簿を上げてそこに郵送しているといったやり方。それから、あと変更素案の段階で区役所等とかで説明会を計10回開催しております。計10回開催をして、トータル参加者数は30名となっております。

それから、現地相談所、合計29回開催しております。そこでの参加者数は約15名というふうになっています。各区役所、支所、出張所で午前、午後各2回ということをやっています。それから、夜間、休日にもセンタープラザでやっている、そういったところでやっています。

意見書を提出された方が、その場に来られてたかというのは来られてなかったと思いますが、意見書を出された後、当然ながら直接お電話をしてご対応させていただいています。神戸市の考え方をご説明させていただいているといった状況です。

○小谷会長

どうぞ。

○金沢委員

例えばなんですけれども、今回特定されないようにされてるというのでお聞きしますけれども、この1番の方なんかは私どもも直接話を伺えたということなのですけれども、やはり家を建てかえる場合にはセットバックしないといけないということで非常にご心配になっているということと、自分のところだけじゃなくてほかもかかっているんだということ、だけど、どれだけおっしゃっているんだろうというような心配もされているということをお聞きしたんです。

こちらで神戸市の考え方が書いてはありますけれども、この書いてあることが果たして1番の方のご理解を得れるようなことになるのかなと、単に説明がしてあるだけなので、ご理解が得れるのかなという懸念をするんですけど、そこら辺はどうですか。

○小谷会長

事務局お願いします。

○丸岡都市計画課長

おっしゃってる意見書の1番の方はこちらになります。この青丸で囲ってあるところですが、現地はここが水道筋の商店街でして、ここが阪急が走っていると。阪急王子公園から少し東側に歩いていったところですね、ここの南北のところに灘中央筋線という商店街があります。

今回の変更箇所が、このあたりですけども、もともと灘中央筋線というのは、国魂線と呼んでいた都市計画道路なのですが、幅員が18メートルで都市計画決定されていたんですが、そ

れを現道の商店街の幅に変更したと、そういったことで、もともと18メートルの都市計画道路があったんだけど、現道に合わせて8メートルに縮めたということで、この都市計画道路の端から30メートル幅取りで用途地域を決めていたのだけれども、その幅が西側に寄ってしまったということで、結果的に商業地域から1住居に用途地域が変わってしまったと。

何がこの方が問題かとおっしゃってるのかといいますと、もともと商業地域で建蔽率が80%だった。それが1住居で建蔽率が60%になったので、セットバックというのではなくて建蔽率がマイナス20%になってしまう、そこが非常に、もともとこの方は19坪という非常に狭い土地でしたので、建てかえがちょっと厳しくなるというか、建てかえたら狭くなってしまうということで意見書を出されている。

おっしゃってる趣旨は、個別の事情というのは我々もよくわかっているのですが、ただ、やっぱり用途地域を決める際には、一定のルールのもとで決めさせていただいてますので、今回のケースですね、ご意見はいただいておりますが、原案のとおり変更させていただきたいと、そのように思っています。

○小谷会長

どうぞ。

○金沢委員

このところで、この方は意見書を上げておられますけれども、ほかに同じような影響が及ぶ方というのは何件ぐらいあるのでしょうか。わかりませんか。

○小谷会長

どうぞ。

○丸岡都市計画課長

ちょっと件数までは今即わかりませんが、ここで、この図のとおりピンク色の部分も含めまして、もともと赤であったりピンクであったりしていたところが黄色の色に変わったということです、この部分の方が影響を受けているといったところです。

○金沢委員

わかりました。今回ちょっとそういう直接お話を伺える方もいらっしゃったのですが、やはり不利益をこうむるところはどうしても出てくる、問題がないところもたくさんあるとは思いますが、やはり住民の方にとってどうしてもデメリットが大きいところも多いと思われまますので、そこら辺はやはり私たちとしては問題はあるかなというふうに思っております。

○小谷会長

ほかにご意見ございますでしょうか。いかがでしょう。

ほかにご意見がないようですので、ここから先の議事は再び公開とさせていただきます。

事務局には、傍聴者の皆様の再入場のご案内をお願いいたします。

(傍聴者再入場)

○小谷会長

引き続きまして、神戸市北野町山本通伝統的建造物群保存地区に関する案件につきまして、事務局より説明をお願いいたします。

○丸岡都市計画課長

続きまして、第2号議案、神戸国際港都建設計画高度地区の変更について、神戸市北野町山本通伝統的建造物群保存地区関連をご説明いたします。

前面スクリーンをごらんください。

伝統的建造物群保存地区とは、市街地における、伝統的建造物群及びこれと一体をなしてその価値を形成している環境を保存するため定める地区です。神戸市では、中央区の北野町山本通のみが決定されております。

位置図です。北野町山本通伝統的建造物群保存地区は、三宮駅の北側800メートル、新神戸駅の南西400メートルに位置し、北野の異人館街として知られています。

保存地区では、教育委員会が保存計画を定めることとされています。本市では、神戸市都市景観条例に基づき、「北野町山本通伝統的建造物群保存地区保存計画」を昭和55年に定めております。この計画の中で、伝統的建造物の外観保存のほか伝統的建造物と一体をなす歴史的環境の保存が定められています。

保存地区内における伝統的建造物群の配置図です。

現在65棟の建築物のほか、建築物と一体をなして歴史的な景観を形成する門や塀、石垣などが「伝統的建造物群」として指定されています。

しかし、現行の建築基準法に適合しないものが多く、増改築や大規模修繕などの建築行為を行う際には現行法が適用され、保存し続けることが難しくなっています。

例えば、防火関係を規定する建築基準法第64条では、外壁の窓などに通常アルミ製の防火戸を設けなければならないとされています。このため、大規模改修の際には、現状の木製建具や透明ガラスの窓では不適合となり、現行法に適合させようとする、歴史的な建築物の外観を保存することが難しくなります。

これまでは小規模な修繕を繰り返してきましたが、今後、大規模改修をすることになっても、伝統的建造物等を保存していけるよう、建築基準法第85条の3の規定により、「神戸市北野町山本通伝統的建造物群保存地区における建築基準法の制限の緩和に関する条例」を制定いたしました。これにより、外観保存をしながら建築行為がしやすくなります。

しかしながら、都市計画法で定められる高度地区の規定は、建築基準法に基づく、この条例では緩和できないため、条例制定の趣旨を踏まえ、このたび、高度地区に伝統的建造物に対する高さの制限の特例を設けるものです。

議案（計画書）の8ページをお開きください。合わせて、前面スクリーンをごらんくださ

い。

変更の概要です。高度地区の計画書のただし書きの欄に、伝統的建造物に係る適用の除外の号を追加いたします。

今後のスケジュールですが、伝統的建造物群保存地区における建築基準法の制限の緩和に関する条例は、施行規則と合わせて、平成30年3月ごろの施行を予定しています。このため、高度地区のただし書きの追加変更についても、条例等の施行に合わせて変更告示を行う予定にしています。

なお、用途地域の全市見直し等のほかの高度地区の変更案と合わせて高度地区ただし書きへの伝統的建造物に係る適用除外の追加変更についても、平成29年12月12日から12月26日までの2週間、縦覧に供しましたが、意見書の提出はありませんでした。

説明は以上です。

○小谷会長

ありがとうございます。

ただいま事務局から説明がありましたが、ご質問、ご意見がございましたらよろしく願いたいと思います。

いかがでしょう。よろしゅうございますか。

それでは、引き続きまして、新港町西地区関連の案件につきまして、事務局よりご説明をお願いいたします。

○丸岡都市計画課長

続いて、新港町西地区に関連する案件についてご説明いたします。

第2号議案、神戸国際港都建設計画高度地区の変更について、第4号議案、神戸国際港都建設計画特別用途地区の変更について、第6号議案、神戸国際港都建設計画都市再生特別地区新港町西地区の変更について、第7号議案、神戸国際港都建設計画地区計画新港町西地区地区計画の決定について、第8号議案、神戸国際港都建設計画臨港地区の変更について、いずれも神戸市決定です。

以降の議案では、A4の議案（計画図）（2）を使用し、ご説明いたします。

本案件は、平成29年11月28日に、住友不動産株式会社から、都市再生特別措置法第37条に基づく「都市再生特別地区の変更」の都市計画提案がなされましたので、その提案内容を踏まえて、市として都市計画に定めるために、関連する案件を含めて付議するものでございます。

初めに、新港町西地区の概要についてご説明いたします。前面スクリーンをごらんください。

位置図です。新港町西地区は、阪神高速道路神戸線の京橋ランプの南西に位置し、大正11年に竣工されて以来、神戸港が日本を代表する貿易港としての地位を確立するために重要な役割を果たしてきた地区です。

航空写真です。赤枠で囲った区域が新港町西地区の区域です。スクリーンの写真では、建物が残っておりますが、3月末をめどに解体作業を進めているところです。

前面スクリーンをごらんください。

都市計画提案までの経緯についてご説明いたします。

平成23年3月都心・ウオーターフロントの将来構想「『港都神戸』グランドデザイン」を策定し、これまで港湾活動の場として活用されていた当地区において、文化・集客・商業・業務・住機能といった複合機能を導入した新たな都市空間として再開発する方針が示されています。

平成25年7月には、「神戸三宮駅周辺・臨海地域」として、都市再生緊急整備地域の拡大指定を受け、当地区が都市再生緊急整備地域内に指定されました。

前面スクリーンをごらんください。都市再生緊急整備地域とは、都市の再生の拠点として、都市開発事業等を通じて緊急かつ重点的に市街地の整備を推進すべき地域として政令で定める地域です。

新港町西地区は、スクリーン右上の図、赤色の実線で囲まれた都市再生緊急整備地域「神戸三宮駅周辺・臨海地域」内にあり、民間事業者は、都市再生特別措置法に基づく都市計画提案を行うことができます。

この「神戸三宮駅周辺・臨海地域」の地域整備方針では、「商業、業務、文化などさまざまな都市機能の集積を図り、広域的かつ多様な都市拠点の形成」や、「新港突堤基部における港湾物流機能の移転、施設の更新に合わせて、居住・業務・商業などの複合的な機能の導入」などが規定されています。

昨年5月に、神戸開港150年記念プロジェクトとして、当地区を再開発する事業者を公募し、同年10月に優先交渉権者が決定いたしました。

その優先交渉権者の代表企業である住友不動産株式会社より、平成29年11月28日に、都市再生緊急整備地域の地域整備方針に合致した内容で、都市再生特別地区の変更についての都市計画提案がなされました。その内容を踏まえ、市として都市計画に定めることとし、手続を進めているところです。

各議案の関連性についてご説明いたします。前面スクリーンをごらんください。

第6号議案、都市再生特別地区の変更では、緑色の斜線で囲まれた区域にて、都市再生事業を行おうとする民間事業者により、当該事業を行うために必要な都市計画として提案された「都市再生特別地区の変更」を市として必要な都市計画と判断し、内容を定めるものです。

第7号議案、地区計画の決定では、赤色の実線で囲まれた区域にて、都市機能を適切に誘導するため、用途の制限や地区施設等について地区計画に定めるものです。

第2号議案、高度地区の変更、第4号議案、特別用途地区の変更、第8号議案、臨港地区の変更では、当地区での都市再生事業に関連して、黄色の実線で囲まれた北側の街区における臨港地区の廃止と合わせて、準工業地域を指定している黒色の斜線で示す区域について、

高度地区と特別用途地区を新たに定めるものです。

まず、第6号議案、都市再生特別地区の変更についてご説明いたします。前面スクリーンをごらんください。

都市計画提案の前提となる都市再生事業についてご説明いたします。

資料はいずれも都市計画提案の提案書より抜粋したものです。

都市再生事業の区域は、画面の赤い色の実線で囲まれた約3.4ヘクタールの範囲です。区域中央の緑色の破線より北側をA地区、南側をB地区とし、A地区では、住宅棟を2棟、駐車場棟及び業務・商業棟を、B地区では、文化施設棟及び業務・商業棟を計画しております。

前面スクリーンをごらんください。

建物のイメージパースです。

各建物の規模と主な用途についてご説明いたします。

①住宅棟は、延べ面積約3万6,000平米、地上27階、最高高さ102メートル、主な用途として、オープンカフェ、食料品スーパーなどの生活利便施設等が1、2階に入り、上層部に住宅が各棟350戸入る計画です。

②業務・商業棟Aは、延べ面積約1万2,000平米、地上10階、最高高さ51.5メートル、主な用途として、事務所、車のショールームが入る計画です。

③駐車場棟は、延べ面積約1万3,000平米、地上6階、最高高さ27メートル、主には文化施設の来訪者向けの駐車場とする計画です。

④文化施設棟は、延べ面積約8,000平米、地上4階、最高高さ23メートル、主な用途として、アクアリウム、ウェディング及びカーミュージアムが入る計画です。

⑤業務・商業棟Bは、延べ面積約9,000平米、地上9階、最高高さ45.1メートル、主な用途として、事務所、クリエイティブラボが入る計画です。

前面スクリーンをごらんください。

公共施設の整備計画についてご説明いたします。

A・B地区の敷地周囲において、電線類の地中化工事を含め、既設歩道の改修と民地側の歩道状空地の確保により、幅員5メートル以上の一般に開放された歩行者空間を整備します。また、A・B地区間及び各建物間をつなぐ、バリアフリーに対応した黄色で示すデッキを、水際線には青色で示す水際デッキを整備します。

当地区の南側には、神戸港の景観を楽しめる水際空間として緑地広場を整備します。また、緑地広場の南端の第1突堤との境に防潮壁が設置されていますが、高潮津波発生時における鉄扉閉鎖後の避難路として、新港第1突堤緑地と本事業用地を結ぶ緊急避難路を合わせて整備します。

なお、これらの公共施設の整備は、事業者により施工される予定です。

議案（計画書）は19ページを、議案（計画図）は4ページをお開きください。合わせて前面スクリーンをごらんください。

都市再生特別地区の変更についてご説明いたします。内容については、提案者による案のとおりとなっております。

都市再生特別地区の区域は、赤色の実線で囲まれた区域です。

そのうちA地区は、面積2.3ヘクタール、容積率の最高限度は500%、容積率の最低限度は300%、建蔽率の最高限度は60%、建築面積の最低限度は1,000平米とします。B地区は、面積1ヘクタール、容積率の最高限度は400%、容積率の最低限度は100%、建蔽率の最高限度は60%、建築面積の最低限度は1,000平米とします。

建物の高さの最高限度、壁面の位置の制限につきましては、計画される建物の外形に合わせて定めるものとします。

A地区において、住宅棟が計画される青色の破線で示す範囲において、高さの最高限度102メートル、駐車場棟が計画される紫色の破線で示す範囲において、高さの最高限度27メートル、業務・商業棟Aが計画される緑色の破線で示す範囲において、高さの最高限度52メートルとします。

B地区において、文化施設棟が計画される紫色の破線で示す範囲において、高さの最高限度23メートル、業務・商業棟Bが計画される緑色の破線で示す範囲において、高さの最高限度46メートル、濃い紫色の破線で示す範囲について、高さの最高限度12メートルとします。

都市再生特別地区についての説明は以上です。

続きまして、第7号議案、神戸国際港都建設計画地区計画の決定、新港町西地区地区計画についてご説明いたします。

議案（計画書）は21ページをお開きください。

地区計画の目標について、ご説明いたします。

本計画は、かつての神戸港の拠点であり、都心に近接するウォーターフロントという立地を生かして、魅力とにぎわいの創出を図るため、都市機能を適切に誘導することを目標とします。

議案（計画図）は5ページをお開きください。合わせて前面スクリーンをごらんください。

計画図です。図では、地区計画の区域を赤の実線で示しております。区域中心黒色の破線を境に北側を「複合利用地区A」、南側を「複合利用地区B」に区分し、「複合利用地区A」は、商業・業務機能、文化機能、高質な住機能等が調和した魅力ある街区形成を図る区域、「複合利用地区B」は、商業・業務機能、文化機能等が調和した魅力ある街区形成を図る区域とします。

「地区施設の配置及び規模」についてご説明いたします。

地区施設は、都市再生事業の内容でご説明しました公共施設を地区施設とします。地区施設である「道路（歩道）」を黒色の斜線で表示しています。幅員約1.5メートルから5メートル、延長約750メートル配置いたします。

地区施設である「デッキ」を緑色の丸線で表示しています。幅員約5メートル、延長約

200メートル配置します。

地区施設である「水際デッキ」を青色の丸線で表示しています。幅員約5メートルから10メートル、延長約80メートル配置します。

地区施設である「緑地広場」を黒色の縦線で表示しています。面積約0.15ヘクタール配置します。

いずれも、旧居留地から当地区及び水際までを結ぶ動線、及びウオーターフロント全体の回遊性の強化、ウオーターフロントという立地を生かした親水性、開放感を感じることができるよう地区施設を適切に配置するものです。

議案（計画書）の22ページをごらんください。合わせて前面スクリーンをごらんください。次に、「建築物に関する事項」についてご説明いたします。

「複合利用地区A」では、「建築物等の用途の制限」を定め、用途地域による制限に加えて、「住宅・兼用住宅・共同住宅・寄宿舍・下宿の住戸または住室の用途に供する部分を1、2階部分に設けるもの」「マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売り場その他これらに類するもの」「キャバレー、料理店その他これらに類するもの」「個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類するもの」を地区計画により制限します。

「複合利用地区B」では、「建築物等の用途の制限」を定め、用途地域による制限に加えて、「住宅・兼用住宅・共同住宅・寄宿舍・下宿」「マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売り場その他これらに類するもの」「キャバレー、料理店その他これらに類するもの」を地区計画により制限します。

その他の建築物に関する事項は、複合利用地区A・Bともに共通しております。「建築物の敷地面積の最低限度」につきましては1,000平米とします。「壁面の位置の制限」につきましては、計画図表示の敷地境界線から外壁面までの距離を1メートル以上とします。それ以外の敷地境界線から外壁面までの距離を3メートル以上とします。

議案（計画書）の23ページをごらんください。

「形態・意匠の制限」につきましては、建築物等の外装材及び窓ガラスについては、落下防止の措置を講じること、建築物等の意匠（形態、材料、色彩等）は景観形成に配慮されたものとする、店舗等の1階部分（デッキ、水際デッキに面する部分については、1、2階部分）のシャッターは透視可能なものとする、日除けテントは、地盤面からの高さが2.5メートル未満の部分には設置せず、支柱も設けないこと、建築物等の屋上部分に広告塔、看板、その他これらに類するものは設置しないこととします。

「垣またはさくの構造の制限」につきましては、塀、垣またはさくは設置してはならないこととします。

地区計画についての説明は以上です。

続きまして、第2号議案、神戸国際港都建設計画高度地区の変更、第4号議案、神戸国際港都建設計画特別用途地区の変更、第8号議案、神戸国際港都建設計画臨港地区の変更につ

いて、ご説明いたします。

前面スクリーンをごらんください。

議案の関連性についてご説明させていただいたとおり、当地区での都市再生事業において、黄色の実線で示す北側のA地区において、住機能の導入により、臨港地区を廃止することに伴い、準工業地域に指定している黒色の斜線で示す区域についてのみ、高度地区と特別用途地区を定めます。

第8号議案、臨港地区の変更についてご説明いたします。

議案（計画書）は25ページをお開きください。合わせて前面スクリーンをごらんください。

臨港地区は、計画的な港湾施設の建設・管理運営や、港湾にふさわしい土地利用の規制・誘導及び港湾環境整備により、港湾活動の円滑化や港湾機能の確保を図ることを目的として、港湾管理者の申し出に基づき、都市計画に定めるものです。

このたび、港湾管理者の申し出に基づき、新港町西地区と、後ほどご説明いたしますポートアイランド第2期地区において、2カ所、臨港地区を変更いたします。

議案（計画図）は6ページをお開きください。合わせて前面スクリーンをごらんください。

新港町西地区の計画図です。計画図では、既決定の区域を灰色で、廃止する区域を黄色で表示しております。

このたび、北側のA地区において、住機能を導入するに当たり、臨港地区においては、原則として住宅の立地が制限されることから、黄色で示す区域、約1.7ヘクタールを廃止いたします。計画書に示す変更する面積につきましては、後ほど「ポートアイランド（第2期）地区」と合わせてご説明いたします。

第2号議案、高度地区の変更についてご説明いたします。

議案（計画書）は7ページを、議案（計画図）は2ページをお開きください。合わせて前面スクリーンをごらんください。

臨港地区においては、原則、住宅の立地が制限されていることから、神戸市では高度地区を指定しておりません。そのため、このたびの臨港地区の廃止に合わせて、準工業地域を指定している橙色の区域、約0.7ヘクタールに第五種高度地区を指定するものです。

議案（計画書）の12ページをごらんください。合わせて前面スクリーンをごらんください。

先にご説明した用途地域の全市見直しと合わせた高度地区の変更前後対照表です。左から、高度地区の種類、変更前の指定面積、変更後の指定面積、増減面積を示しています。

計画書では、ヘクタール単位での表記を行いますので、主な増減としては、「第一種高度地区」が約18ヘクタール増加し、変更後の面積は6,482ヘクタールとなります。「第三種高度地区」が約2ヘクタール増加し、変更後の面積は2,210ヘクタールとなります。「第四種高度地区」が約6ヘクタール増加し、変更後の面積は1,896ヘクタールとなります。「第五種高度地区」が約24ヘクタール減少し、変更後の面積は4,628ヘクタールとなります。

全市の高度地区の指定面積については、約1ヘクタール増加し、1万6,332ヘクタールと

なります。

高度地区についての説明は以上です。

続きまして、第4号議案、特別用途地区の変更についてご説明いたします。

議案（計画書）は15ページを、議案（計画図）は3ページをお開きください。合わせて前面スクリーンをごらんください。

神戸市では、原則として、準工業地域全域に特別用途地区大規模集客施設制限地区を指定していますが、他法令により用途制限がされている臨港地区等の区域は、その規制が適用されるため、特別用途地区を指定しておりません。

前面スクリーンをごらんください。

計画図です。このたび、臨港地区の廃止に合わせて準工業地域に指定している赤色の区域、約0.7ヘクタールに特別用途地区を指定するものです。

議案（計画書）は16ページをお開きください。合わせて前面スクリーンをごらんください。

特別用途地区のうち、先にご説明した用途地域の全市見直しと合わせた大規模集客施設制限地区の変更前後対照表です。左から変更前の指定面積、変更後の指定面積、増減面積を示しています。

このたびの特別用途地区の変更により、「大規模集客施設制限地区」は約2ヘクタール減少いたします。変更後の面積は約1,084ヘクタールとなります。

特別用途地区についての説明は以上です。

第2号議案、第4号議案、第7号議案及び第8号議案については、平成29年12月12日から12月26日までの2週間、第6号議案については、平成30年1月16日から1月30日までの2週間、縦覧に供しましたが、意見書の提出はありませんでした。

新港町西地区についての説明は以上です。

○小谷会長

ありがとうございます。

ただいま事務局から説明がありましたが、ご質問、ご意見がございましたらよろしく願います。

○松本委員

先ほど説明でもおっしゃられましたけども、この新港町西地区というのは、神戸港が発展してきた拠点のところであるということはもう誰しもが承知しているところで、かつては、ここに歴史のある川西倉庫があったり、あるいは検疫所などがあって、本当に港が発展してきたということがわかる地域でしたが、その地域を本当に移転を、全部ここに張りついていた企業を移転していただいて、そして神戸市が住友に売ってこういう計画になっているということなんですけど、そこで、1つは水族館みたいなものが今、紫の丸でつくるとなっていますが、本当に須磨には立派な水族館がありますし、そんな神戸市で2つも要るのかなと、その辺の心配と、あと先ほどもおっしゃられました住宅が350掛ける2だったら700戸できると

いうことでは、小学校や中学校の教育施設がこの中央区は不十分ですし、どんどん人口が増えてますから、あるいは、また高齢者を中心にした住宅だとしても、もし社会的ないろんな施設というのがまだまだ足りないような状況の中で、ここでそういったこんな大きなものを、住宅を建てて大丈夫なのかという点と。あるいは、また先ほど事業所をここに寄せてくる地域というのが、ここグリーンになっていますが、これもみなと総局からお聞きすれば、中央区から中央区に引っ越してきて、そして引っ越すことによって、ここの地域に入ることによって、いろんな税の軽減があるというようなところで、本当にこの地域をこういうふうにしていいのかということと。もう一点、7号議案の住友がきちんとしたものを建てやすいように道路をつくったり、緑地広場、デッキ、水際デッキというふうに先ほどご説明ありましたが、こういったインフラ整備に一体どのぐらいお金がかかるのかということも合わせてお聞かせください。

○小谷会長

お願いします。

○丸岡都市計画課長

まず住宅の話ですが、ここタワーマンションが2棟計画されていまして、各棟350戸ということですから掛ける2で700戸の想定がされています。委員ご指摘のとおり、後ほど、きょうも報告案件の中でご説明させていただきますが、神戸市の人口は、やっぱり5年前から減ってきております。そうした中で、周りの人口が減ってきて、そういう中で都心居住を進めていっていいのかといったことが言われています。我々もその点は非常に課題であると、実は認識しています。人口減少を迎えて、都市全体で都市のスポンジ化が進んでいっている中で、これまでどおり都心居住をこのままどんどん進めていっていいのだろうかという問題点と、それから、あとマスタープランでは、当然ながら都心の商業地域というのは高度商業業務地域というふうに指定されておりまして、やっぱり高度に商業業務機能、都市機能を集積させていくべき場所だというふうに位置づけられています。そうした中で、最近の建てかえを見ていると、ほとんどタワーマンションであったりホテルであったりということで、どうも本来商業業務機能が集積すべきところがどんどん居住機能に侵食されていってる、そういった観点からも、この都心居住の問題について我々も課題認識を持っていて、どうあるべきかというところを、実は去年の8月からですけども有識者会議を立ち上げまして別途議論しています。

その方向性としては2点ありまして、1つはやっぱり駅です、三宮駅中心とする駅前については住宅の抑制をやっぱり図っていくべきじゃないかな。それから、もう一つは、そうはいっても都市ににぎわい・活力を見出そうとするには、一定やっぱり夜間人口は必要だと、そういう認識を持っていまして、都心域について全面的に居住機能を禁止するのではなくて、当然ながら居住機能も一定は必要であろうと。だから、商業と商業業務機能と居住機能のバランス、調和をどう保っていったらいいのかというところを今、有識者会議の場でも慎重に

議論を進めていっているところです。先ほど言いましたように、駅周りについては一定抑制が必要ではないか。もう一つは、ほかの都心のところについても今のままの住宅のボリュームでいいのだろうか。ボリュームについては、もう少し抑制したほうがいいのではないだろうか、そういった2点について、今、議論を進めていっているところです。

ですから、この新港突堤西地区のところについても、何か1つの集客施設、あるいは商業機能だけということではなくて、やっぱりまちににぎわいをもたらそうとすると、例えば業務機能だけですと平日の昼間はにぎわってるわけですが、休日であったり夜間になると人が出入りなくなって寂しくなる、防犯上も危なくなる、そういったことが懸念されます。やっぱり夜間であったり休日であったり、そういったときでも、ある一定にぎわいを生み出そうと、活力を生み出そうとすると、一定の夜間人口というのは必要であろうというふうに考えていまして、ここの開発については居住機能含めた複合的な開発が必要だと、そういう判断をして、今回、都市計画提案を受理したといったところでございます。

それから、それと付随するわけですが、小学校の問題です、小学校についても委員ご指摘のとおり、ここの小学校区は神戸小学校区ということですから、非常に遠距離通学になってしまいますし、教育委員会の発表によりますと、ここは受け入れ困難地区に入っていないけども、あと6年たてばそういったおそれも出てくるということで、要注意地区というふうな位置づけがされていると。現に仮設校舎も1棟建っていると。そんな状況ですから、ここにファミリー向けのマンションというものは適さないだろうなというふうに我々も考えています。そういったことでみなと総局のほうも事前に教育委員会と協議をされて、マンションを建てるけどもそれはファミリー向けを想定したものではなくて、高質な住機能ということを考えてそれ前提で公募条件にもその旨を記載していると、そういったことでございます。

○小谷会長

どうぞ。

○白波瀬ウォーターフロント計画担当課長

みなと総局ウォーターフロント計画担当課長の白波瀬と申します。

私のほうから、ご質問のございました須磨水族館があるのという点でございますけれども、今回、事業提案をいただいていますアクアリウムでは、先ほどの説明にもありましたが文化施設等ということで、アクアリウムだけではなくてクラシックだとかウエディングだとかの各種ミュージアムもあわせ持った棟になっています。

須磨水族館は、水族を見ながら社会教育だとかいわゆる調査研究機能等をあわせ持ったところがございますけれども、こちらのアクアリウムは、規模的にも少し違うのと、やっぱり中身的にいきますとアートと水族を駆使した、少しわかりやすく言うと美術館のようなものになりますので、少しコンセプトが違うものではあり、少し競合しないんではないかというふうに我々は考えておるところでございます。

それから、2点目ご質問がございました事業所を中央から移転ではないかという話でござ

いますけれども、我々、事業提案をいただいている中では、1つは市内からの移転ではございますけれども、移転を機に機能拡充をするということで聞いておりますし、車のディーラーでございますジーライオングループでございますけれども、そちらは神戸だけじゃなくて西宮とかいろんな点在していたところを、この事業地を使って集約して、いわゆるグループ会社の本社機能をこちらへ持ってくるという提案でございますので、相乗的に神戸としてはウエルカムな話ではないかなというふうに考えているところでございます。

それから、公共インフラということで、例えば歩道の拡幅だとかデッキだとかでございますけれども、こちら全て民間事業者、今回いただいております民間事業者が実施する事業でございますので、我々、神戸市がやる事業ではないということでございます。

あと、こちら新港突堤西地区が神戸港の発祥地で古い建物もあるという点でございますけれども、これまでも例えば生糸とかいったところの歴史的建築物を転活用しながらこれまで進めてきたところでございますし、もう既になくなっていきますけれども川西倉庫、川西冷蔵ということで、今回の事業地のところにもあった倉庫があったのですが、そちらはいわゆる持ち主であります川西倉庫がその建物を持って営業していくのは非常に厳しいということで、事業者の意向としてみずから壊されたということでございます。だから、残る倉庫につきましても、一義的には、事業者の意向がどういう判断されるかというのがまず第一としてはあるというふうには考えているところでございます。

ただ、非常に古い建物でございますし、中の状況でいきますと柱も多いだとか壁が非常に多くで仕切られて空間的には非常に制約のあるような建物でございますし、先ほどもありましたけれども、転活用するとなると、例えば消防法だとか建築基準法、いわゆる現行の基準に照らして合致するものでないとやはり利用できないということです。物理的な話とそういったことをすることによってコスト面ですね、トータルで判断することになるのかなと思っております。そちらについては今後の事業化の中で検討していく話になりますが状況としてはそんな状況でございます。

○小谷会長

よろしいでしょうか。

どうぞ。

○松本委員

先ほど最後から川西倉庫の話も出ましたけれども、この倉庫は、ご承知だと思いますけれども、関東大震災があった後にこれをつくるということで本当に立派な頑丈なものをつくったと。そして、横が道路でしたから、この倉庫があるところはアーチ型に丸くしてつくったという意味では結構全国的に建築士たちからは立派な倉庫であると。そういう立派な建物というのは、場合によっては教育委員会なんかは買い取ってそれを残してると。私が住んでる東灘区の乾邸なんかはその典型ですけれども、そういう意味では、みなとさんも神戸の発祥、拠点であったというところ、そして絶対に必要な倉庫というもの、大正時代に建てられた、

これから多分潰すであろう住友や三菱なんかもそうですが、そうしたものをもう少し文化的に私は見る必要があるのではないかなと。都市を考える上で、神戸というまちを考えていく上では、コストが云々とか柱がどうのこうのではなくて、そういう観点でやっぱり考えてほしかったなということはずごく痛感いたします。

そして、先ほど、お昼がにぎわわなかったらいけないということで業務施設を持ってくると、夜間が寂しくなったらいけないから住宅を持ってきてうまいぐあいに調和をとるとおっしゃいましたが、ちょっとお聞きしたいのですが、業務施設というのは何事業所ぐらいが入る予定になってるのでしょうか。

○小谷会長

お願いします。

○白波瀬ウォーターフロント計画担当課長

企業としては2社です。フェリシモとジーライオングループの本社機能と。

○小谷会長

どうぞ。

○松本委員

そうしましたら、本当にフェリシモって三宮駅のすぐそばですから、ここに移ったことによって幾ら規模を大きくするといっても5年間ほどのいろんな軽減策があるわけですよ。ジーライオンは新港のところにありますから、そういう意味ではタクシーでワンメーターぐらいのところですから、だから本当にこういうまちづくりのあり方というのがやっぱり私は疑問に残ります。

住宅も700でこれはファミリーじゃないよと、高質な住機能だということで、一体全国から集めてこられるのかどういう状況になるのですか。

○小谷会長

事務局お願いします。

○白波瀬ウォーターフロント計画担当課長

この場所は、立地環境を生かしてということで、ウォーターフロントにふさわしい住機能を導入してくださいということで今回提案をいただいているところでございます。

ただ、販売戦略といたしましては、当然事業者と周辺のいわゆる住宅供給の状況だとか見ながらどういったものをターゲットにしていくかと、どういった顧客をターゲットにしていくかというのは当然これから練られることだと思うのですが、今の立地環境からいくと小学校から遠いですしファミリー層にはなかなか向かないのではないかなというところでございます。

○小谷会長

どうぞ。

○松本委員

だから、高質な住機能というのはどういう方たちを呼ばれる予定なのですかとお聞きして
るのですけど。

○白波瀬ウォーターフロント計画担当課長

結局、買われる方があぁいったマンションに住もうと思われる方がどう選ばれるかによる
と思います。

○小谷会長

どうぞ。

○松本委員

だから、どこをターゲットにしていच्छやるのか。

○白波瀬ウォーターフロント計画担当課長

提案の中では関西圏域、当然、神戸からの移動もあるでしょうけれども、我々は広域から
人を呼んできてほしいということもお願いしているところがございますので、そういったこ
とを考えて販売戦略が練られるのではないかと思います。

○小谷会長

どうぞ。

○松本委員

では、まとめますが、先ほど高質な住機能に関西圏域から神戸市民でなくて集めると。今
日もいわば都計審なんかで議論になってますが、前は神戸市がかかわった問題で、神戸市も
国から第一突堤を買って、この地域を業者から買い取ったりして、本当に皆さんの税金です
るところを、神戸市民が余り関係なく関西圏域から人を集めてきたり、あるいは、いわばワ
ンメーターのところ、ここに来て税の軽減というようなまちづくりは私は納得がいかない
ということを申し上げて終わります。

○小谷会長

わかりました。

ほかにいかがでしょう。ほかにご意見ありませんでしょうか。

特にご意見がございませんので、次にポートアイランド第2期地区関連の案件について、
事務局からご説明をお願いいたします。

○丸岡都市計画課長

第8号議案、神戸国際港都建設計画臨港地区の変更について、神戸市決定です。

前面スクリーンをごらんください。

臨港地区の指定図です。

このたび、港湾管理者の申し出に基づき、先ほどご説明いたしました新港町西地区と合わ
せてポートアイランド第2期地区においても臨港地区を変更いたします。

臨港地区の決定・変更経緯です。神戸市では、昭和33年に臨港地区の都市計画決定を行い、
その後、臨海部の整備事業の進捗等に伴い、これまで17回の変更を行っております。

ポートアイランド第2期地区の航空写真です。赤枠で囲った区域を臨港地区に追加します。現地写真です。当該港湾緑地の利便性を高めるため、利用者等の駐車場として整備することを目的に、赤枠で囲った区域を臨港地区に追加いたします。

議案（計画図）の7ページをごらんください。合わせて前面スクリーンもごらんください。ポートアイランド第2期地区の計画図です。既決定の区域を灰色で、追加する区域を赤色で表示しております。

議案（計画書）の25ページをごらんください。

理由ですが、このたび、新港突堤西地区の再整備に当たり、都市機能の適切な誘導を図るため、臨港地区の一部を廃止いたします。また、ポートアイランド第2期地区南西の港湾緑地における利便増進と適正な管理運営を図るため、新たに臨港地区を追加いたします。

議案（計画書）の26ページをごらんください。合わせて前面スクリーンをごらんください。臨港地区全体の面積の増減についてご説明いたします。

このたびの変更により、臨港地区全体では約1.6ヘクタール減少し、変更後の面積は約2,100.6ヘクタールとなります。

なお、本案について、平成29年12月12日から26日まで縦覧に供しましたが、意見書の提出はありませんでした。

説明は以上です。

ご審議のほど、よろしくお願いいたします。

○小谷会長

ただいま事務局からご説明がありました。ご質問、ご意見がございましたらお願いいたします。いかがでしょうか。

特にご意見がないようですので、それでは、第1号議案から第8号議案まで1つずつ順にお諮りをしたいと思いますので、よろしくお願いいたします。

第1号議案、神戸国際港都建設計画用途地域の変更について、神戸市決定です。

原案のとおり承認してよろしいでしょうか。

（「異議あり」の声あり）

○小谷会長

それでは、改めてお諮りいたします。

第1号議案について、賛成の方の挙手をお願いいたします。

（賛成者挙手）

○小谷会長

反対の方の挙手をお願いいたします。

(反対者挙手)

○小谷会長

賛成多数でございます。

よって、第1号議案については、原案のとおり承認し、市長に答申いたします。

次に、第2号議案、神戸国際港都建設計画高度地区の変更について、神戸市決定です。

原案のとおり承認してよろしいでしょうか。

(「異議あり」の声あり)

○小谷会長

それでは、改めてお諮りいたします。

第2号議案について、賛成の方の挙手をお願いいたします。

(賛成者挙手)

○小谷会長

反対の方の挙手をお願いいたします。

(反対者挙手)

○小谷会長

賛成多数でございます。

よって、第2号議案については、原案のとおり承認し、市長に答申いたします。

次に、第3号議案、神戸国際港都建設計画防火地域及び準防火地域の変更について、神戸市決定であります。

原案のとおり承認してよろしいでしょうか。

(「異議あり」の声あり)

○小谷会長

それでは、改めてお諮りいたします。

第3号議案について、賛成の方の挙手をお願いいたします。

(賛成者挙手)

○小谷会長

反対の方の挙手をお願いいたします。

(反対者挙手)

○小谷会長

賛成多数でございます。

よって、第3号議案については、原案のとおり承認し、市長に答申いたします。

引き続きまして、第4号議案、神戸国際港都建設計画特別用途地区の変更について、大規模集客施設制限地区、神戸市決定であります。

原案のとおり承認してよろしいでしょうか。

(「異議あり」の声あり)

○小谷会長

それでは、改めてお諮りいたします。

第4号議案について、賛成の方の挙手をお願いいたします。

(賛成者挙手)

○小谷会長

反対の方の挙手をお願いいたします。

(反対者挙手)

○小谷会長

賛成多数でございます。

よって、第4号議案については、原案のとおり承認し、市長に答申いたします。

次に、第5号議案、神戸国際港都建設計画風致地区の変更について、住吉川・赤塚山風致地区、神戸市決定であります。

原案のとおり承認してよろしいでしょうか。

(「異議なし」という声あり)

○小谷会長

ご異議がございませんので、原案のとおり承認し、市長に答申をいたします。

次に、第6号議案、神戸国際港都建設計画都市再生特別地区の変更について、新港町西地区、神戸市決定であります。

原案のとおり承認してよろしいでしょうか。

(「異議あり」の声あり)

○小谷会長

それでは、改めてお諮りをいたします。

第6号議案について、賛成の方の挙手をお願いいたします。

(賛成者挙手)

○小谷会長

反対の方の挙手をお願いします。

(反対者挙手)

○小谷会長

賛成多数でございます。

よって、第6号議案については、原案のとおり承認し、市長に答申いたします。

次に、第7号議案、神戸国際港都建設計画地区計画の決定について、新港町西地区地区計画、神戸市決定であります。

原案のとおり承認してよろしいでしょうか。

(「異議あり」の声あり)

○小谷会長

改めてお諮りいたします。

第7号議案について、賛成の方の挙手をお願いいたします。

(賛成者挙手)

○小谷会長

反対の方の挙手をお願いいたします。

(反対者挙手)

○小谷会長

賛成多数でございます。

よって、第7号議案については、原案のとおり承認し、市長に答申いたします。

最後に、第8号議案、神戸国際港都建設計画臨港地区の変更について、神戸港臨港地区、神戸市決定であります。

原案のとおり承認してよろしいでしょうか。

(「異議あり」の声あり)

○小谷会長

それでは、お諮りいたします。

第8号議案について、賛成の方の挙手をお願いいたします。

(賛成者挙手)

○小谷会長

反対の方の挙手をお願いいたします。

(反対者挙手)

○小谷会長

賛成多数でございます。

よって、第8号議案については、原案のとおり承認し、市長に答申いたします。

大変長らくのご審議お疲れさまでございます。ここで、一度、休憩時間を設けたいと思います。

ただいま2時45分でございます。15分程度休憩とさせていただきます。3時より本審議会を再開したいと思いますので、ご参集のほど、よろしくをお願いいたします。

(休憩 午後2時45分)

(再開 午後3時01分)

○小谷会長

それでは、再開いたします。

(第9号議案 神戸国際港都建設計画土地区画整理事業の変更について)

(第10号議案 神戸国際港都建設計画地区計画の変更について)

○小谷会長

まず、第9号議案と第10号議案は、浜山地区に関連する案件ですので、一括して説明を受けたいと思います。

では、よろしくお願いたします。

○丸岡都市計画課長

第9号議案、神戸国際港都建設計画土地区画整理事業の変更について、浜山土地区画整理事業、第10号議案、神戸国際港都建設計画地区計画の変更について、浜山地区地区計画、いずれも神戸市決定です。

以上の2議案は、浜山地区に関連する案件ですので、一括してご説明いたします。

初めに、浜山地区の概要についてご説明いたします。

議案(計画図)は8ページをお開きください。合わせて前面スクリーンをごらんください。

位置図です。浜山地区は、兵庫区の南部に位置し、下町らしい良好な近隣関係を維持・発展してきた地区です。

引き続き、前面スクリーンをごらんください。

航空写真です。黄色で示した区域が浜山土地区画整理事業の施行区域です。赤い実線で示した区域が浜山地区地区計画区域です。

続いて、各議案の関連性についてご説明いたします。

当地区は、戦災を免れたために、平成4年時点では、老朽木造住宅が密集し、都市基盤の整備がおくれた状況でした。そこで道路や公園などの施設を整備し、住環境の改善や土地利用の高度化を図ることにより、地域の活性化を推進するため、平成4年3月に土地区画整理事業の都市計画決定を行いました。

土地区画整理事業による基盤整備と合わせて良好な居住環境と合理的な土地利用との調和を図るため、浜山地区まちづくり協議会からの提案を踏まえて、平成9年6月に地区計画を決定しています。

まず、第9号議案、神戸国際港都建設計画土地区画整理事業の変更、浜山土地区画整理事業についてご説明いたします。

議案(計画書)の28ページをお開きください。

今回の変更理由と変更の概要を記載しています。当地区では、平成4年に土地区画整理事業の都市計画決定を行い、高松線や御崎線などの幹線街路を整備するとともに、区画街路や公園などの公共施設を整備することにより宅地の利用増進を図り、健全で良好な市街地環境を形成してきました。

このたび、事業の進捗を踏まえて公共施設の配置計画を見直した結果、区画街路の新設等を行わないこととなった区域のうち、事業開始以前と土地利用の状況が変わらない一部の区域について事業区域から除外し、本案のとおり土地区画整理事業を変更いたします。

議案（計画図）の9ページをお開きください。合わせて前面スクリーンをごらんください。

今回変更する土地区画整理事業の施行区域を示した図面です。既決定の区域を灰色で、今回事業区域から除外する区域を黄色で表示しています。

議案（計画書）の28ページにお戻りください。

このたびの変更に伴い、施行区域の面積は、変更前の面積約27.8ヘクタールから約26.9ヘクタールになります。幹線街路や街区公園など都市計画施設の配置に変更はございません。

続きまして、第10号議案、神戸国際港都建設計画地区計画の変更、浜山地区地区計画についてご説明いたします。

議案（計画書）の35ページをお開きください。

今回の変更理由と変更の概要を記載しています。当地区では、平成元年より住民主体によるまちづくりに取り組んでおり、土地区画整理事業による基盤整備や建物の換地移転に合わせて、住宅を中心とした住商工の協調するまちづくりを推進するため地区計画を定めています。

このたび、土地区画整理事業の進捗に伴い、一部の区域について、事業区域から除外することとなったため、これを受けて平成29年9月に浜山地区まちづくり協議会から地区計画の変更に係る提案書が神戸市に提出されました。

この提案内容を踏まえ、住商工の協調する複合市街地の形成を図るため、本案のとおり地区計画を変更いたします。

議案（計画図）の11ページをお開きください。合わせて前面スクリーンをごらんください。

計画図です。地区計画の区域を赤の実線で表示しております。地区の細区分を、黒の破線でそれぞれの境界線を示し、7種類の細区分をそれぞれの色で表示しております。また、「壁面の位置の制限に係る境界線」については緑の破線で示しています。

前面スクリーンをごらんください。

今回、土地区画整理事業施行区域の変更に伴い、黒色の斜線で示す住工協調地区及び工業育成地区の一部を地区計画の区域から除外いたします。また、除外区域に隣接する黒色太線で示した区域の細区分を住工協調地区から住宅地区へと変更いたします。

議案（計画書）の35ページにお戻りください。

このたびの変更に伴い、地区計画の区域の面積は変更前の約28.2ヘクタールから約27.3ヘ

クタールになります。

また、細区分の区域の面積については、住宅地区が変更前の約17.4ヘクタールから約17.6ヘクタールに、住工協調地区は変更前の約2.5ヘクタールから約2.1ヘクタールに、工業育成地区は変更前の約1.9ヘクタールから約1.2ヘクタールとなります。その他の地区に変更はございません。

以上、第9号議案及び第10号議案の2つの議案について、平成29年12月12日から12月26日までの2週間、縦覧に供しましたが意見書の提出はありませんでした。

説明は以上です。

ご審議のほど、よろしく願いいたします。

○小谷会長

ただいま事務局から説明がありましたが、ご質問、ご意見がございましたらよろしく願います。

どうぞ。

○林委員

この9号議案、10号議案の浜山地区の区画整理事業なのですけれども、この区画整理事業の事業主体はどこになっていますか。

○小谷会長

事務局。

○丸岡都市計画課長

神戸市です。

○林委員

この区画整理事業の終わり、要するに清算金確定、換地が終わって確定するのは大体いつごろの時期になるのでしょうか。

○小谷会長

事務局お願いします。

○丸岡都市計画課長

平成31年度を予定しております。

○林委員

この2カ所が端っこになるのですけれども、事業が進捗しなかった、その最大の要因というのは何なのでしょうか。

○小谷会長

事務局お願いします。

○丸岡都市計画課長

スライドの18ページ、事業が進捗しなかったというよりも、もともとの黄色、今回除外するところに予定をしていた区画道路を整備する必要性がなくなったということです。こち

らの東隣のほうで共同化、建てかえが今進められておりますけれども、それによってこの区画道路を新たに配置する必要がなくなった。それから土地の形状自体が従前と同じ形状のままですから、区画整理事業によって事業する必要性がなくなったということです。

それから、もう一カ所のほうですが、スライドの21です、こちらのほうも、もともとは高松線を拡幅することによって高松線の南側の沿道沿いの土地が非常に薄く不整形の土地になってしまうと。それを防ぐために南隣の工場の敷地を取り込んで3区画で宅地の形状を整えようと、そのために区画整理事業に取り込んでいったわけなのですが、こちらの赤の斜線で引っ張ってるところで単独の土地利用ができていて、現に今コンビニが建っているということです、あえて工場を移転させてまで宅地の形状を整える必要性がなくなったと、だから事業区域から除外すると、そういう意味でございます。

○小谷会長

どうぞ。

○林委員

土地区画整理事業というのは、要するに、そこに区画整理事業決定をして、その地権者がそれぞれ土地を出し合って減歩して換地して道路とか公園とかつくって新しいまちに変わるわけです。事業が終わったときに清算金というのが発生します。そういう点で言うと、平成4年からということで、要するに震災前からこの区画整理事業が始まっているわけです。これまでこの広い26ヘクタールですか、7ヘクタールかな、結構広いところでそれぞれの地権者の方が減歩をしながら換地もして動きながら協力をされてきたのです。そういう点で言うと、この2カ所の地権者の方にとっては、換地が必要ないし減歩が発生しないし、要するに位置換地で終わってしまうわけです。でも、ここを本来土地区画整理事業として網をかけておけば清算金を確定する段階で割り増しの清算ができるのではないですか。

○小谷会長

事務局。

○丸岡都市計画課長

区画整理事業の目的は、宅地の利用増進と公共施設の整備促進です。公共施設をそもそも整備する必要性がなくなったということと、宅地の形状を整える必要性がなくなった、だから区域から除外する、それだけの理由ですが。

○小谷会長

どうぞ。

○林委員

ここは区画整理が始まる前というのは非常に木造の長屋というか、平屋というか、2階建てもありましたけど、古い古い町並みでそのまま海につながっているところがあったのです。そういう方々が事業に協力をされてきたわけです。ここは平均減歩率はどのぐらいなのか。

○小谷会長

事務局お願いします。

○小池浜山都市整備課長

浜山都市整備課長をしております小池と申します。よろしくお願いします。

ここの減歩率は17%でございます。

○小谷会長

お願いします。

○林委員

震災復興の区画整理事業、震災の後いっぱいありましたけど、その平均減歩率は幾らぐらいですか。

○小谷会長

事務局お願いします。

○丸岡都市計画課長

震災復興の土地区画整理事業は全地区で11地区ありましたので、地区ごとに当然ながら減歩率は違ってきています。ちょっと手元に数字はないのでわかりませんが、確か1桁台だったと思います。

○小谷会長

はい。

○林委員

10%超えないというふうに多分されていたと思います。要するに震災で焼けた後に建てていくわけですから、そういうマイナスからの出発という、住みながらの区画整理事業が違うということで、住民の方々の声もあって減歩を極力しないということになっているのです。それと比べたら減歩率17%って非常に大きいです。30坪であれば17%といたら5坪か6坪取られるわけです。そういう中で、公共の道路とかがもうできてしまって必要性がないということだけでここを外してしまうというのは、今まで協力されてこられたその他のこの多くの地権者との事業の公平性という点でちょっと問題があると思うのですけれども。

○小谷会長

どうぞ。

○小池浜山都市整備課長

今のお話に関してなのですが、1つは減歩率が17%という話は、それは一般論として通常の区画整理ではそれぐらいが標準というふうになってございます。もちろん面積によって減歩率というのは異なっておりますので、当然敷地が狭い方にとっては17%というのは非常に大きい数字でありますので、それは宅地の大きさによって低減するという制度をとらせていただいています。

それから、もう一つは、ここについての今回区域除外というのは、もう一つには地域の皆

様から事業の早期収束を図るという意見書をいただいております、先ほど委員がおっしゃられました平成4年からもう四半世紀にわたって事業を進めてきているということで、1つは時代の変化によって当初入れるべき道路であったものがなくなったというところで、それは国のほうも言われてますように、1つ柔軟な区画整理ということで必要のないところについては区域から外すと、それから、やはり地元としては少しでも早くやはり事業の収束を図って地域として区画整理事業を終わらせたいと、そういう要請もあったということから今回こういうようなことをさせていただいている次第です。

○小谷会長

はい。

○林委員

非常に長期間にわたってそういうことですので、当然だと思うのですが、これ清算金は大体想定されるとどのくらいになるんですか。平均でいいのですが、敷地の大きさによって全部変わるから。

○小谷会長

どうぞ。

○小池浜山都市整備課長

今、ちょっとまだ清算金の算定の途中でありますので、まだ具体的な数字というのは出ておりません。

○小谷会長

どうぞ。

○林委員

最初に言いましたけれど、この区画整理事業で出てくる費用というのは最後清算金でいくわけです。いわゆる空襲に遭った地域でいうと戦災復興の区画整理事業がありまして、これが震災前ぐらいに終わっているところがあるのです。そのときに前の人から土地を買って家を建てているのだけでも、そんな何十年も前の話だから聞いてないということで、戦災復興の清算金が来たときに神戸市に対して異議申し立てを立てた方も何件かおられるのです。そういう点で言うと、事業の目的からこの端っこだったから、かからなかったということですが、最初にやっぱり網をかけた以上、地域の公平性という点で言えば、ここもかけて現位置換地で減歩なしでいけば清算金はたくさんとれるのではないですか。

○小谷会長

どうぞ。

○小池浜山都市整備課長

我々も清算金を取るために事業をしてるわけではございませんので、そこは過度にそういう負担にならないようなやり方というのを清算の段階ではいろいろ探りながら今検討は進めているところでございます。

先ほど言われました減歩率に関してなのですけれども、ちなみに同じ兵庫区の上沢のほうでやりました都市改造事業のほうでも減歩率は18%とってございます。

○小谷会長

どうぞ。

○林委員

これぐらいにしておきますので、ただこういう地域に全部網をかけて建築制限を行って不自由な思いをしながら協力をしていくという住民の方々のこういうまちづくりの努力というのは、これからもほかのところで行われると思うのですけれども、やはり不公平がないように、ごねたら得をするというような、そういうことがないようにご理解していただきたいと思えます。

○小谷会長

よろしいですか。いかがでしょう。ほかにご意見、ご質問ございますでしょうか。よろしゅうございますか。

それでは、ほかにご意見がないようですので、お諮りいたします。

第9号議案、神戸国際港都建設計画土地区画整理事業の変更について、浜山土地区画整理事業、神戸市決定であります。

原案のとおり承認してよろしいでしょうか。

(「異議あり」という声あり)

○小谷会長

それでは、改めてお諮りいたします。

第9号議案について、賛成の方の挙手をお願いいたします。

(賛成者挙手)

○小谷会長

反対の方の挙手をお願いいたします。

(反対者挙手)

○小谷会長

賛成多数でございます。

よって、第9号議案については、原案のとおり承認し、市長に答申いたします。

引き続きまして、第10号議案、神戸国際港都建設計画地区計画の変更について、浜山地区

地区計画、神戸市決定であります。

原案のとおり承認してよろしいでしょうか。

(「異議あり」という声あり)

○小谷会長

それでは、改めてお諮りいたします。

第10号議案について、賛成の方の挙手をお願いいたします。

(賛成者挙手)

○小谷会長

反対の方の挙手をお願いいたします。

(反対者挙手)

○小谷会長

賛成多数でございます。

よって、第10号議案については、原案のとおり承認し、市長に答申いたします。

(第11号議案 神戸国際港都建設計画第一種市街地再開発事業の決定について)

(第12号議案 神戸国際港都建設計画地区計画の決定について)

○小谷会長

次に、第11号議案と第12号議案は、北鈴蘭台駅西地区に関連する案件ですので、一括して説明を受けたいと思います。

○丸岡都市計画課長

第11号議案、神戸国際港都建設計画第一種市街地再開発事業、北鈴蘭台駅前地区の決定について、第12号議案、神戸国際港都建設計画地区計画、北鈴蘭台駅西地区地区計画の決定について、いずれも神戸市決定です。

以上の2議案は北鈴蘭台駅西地区に関連する案件ですので、一括してご説明いたします。

初めに北鈴蘭台駅西地区の概要についてご説明いたします。

議案(計画図)の12ページをお開きください。合わせて前面スクリーンをごらんください。

位置図です。北鈴蘭台駅西地区は、神戸電鉄有馬線北鈴蘭台駅の西側に位置する、昭和40年代に開発された公営の大規模住宅団地で、建物の老朽化による建てかえが進められていま

す。

前面スクリーンをごらんください。

航空写真です。赤い色の実線で示した区域が、北鈴蘭台駅西地区地区計画の区域です。黒い色の斜線で示した区域が、第一種市街地再開発事業北鈴蘭台駅前地区の区域です。

このたびお諮りいたします2議案は、平成26年4月に策定した「市営桜の宮住宅建てかえ事業基本方針」に基づき、駅前を含めた北鈴蘭台駅西地区全体でまちづくりを図るため、都市計画の決定を行うものです。

前面スクリーンをごらんください。

都市再開発方針における位置図です。『都市再開発の方針』とは、「都市計画法第7条の2第1項」及び「都市再開発法第2条の3第1項の規定」に基づき、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、市街地の再開発に係る方針等を示すものです。

北鈴蘭台駅西地区は、平成28年3月29日に決定している都市再開発の方針において、「計画的な再開発が必要な市街地のうち、特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき地区」である「二号再開発促進地区」に位置づけられています。

各議案の関連性についてご説明いたします。前面スクリーンをごらんください。

第11号議案、第一種市街地再開発事業は、黒色の斜線で示した、北鈴蘭台駅の西側の隣接街区にある神戸すまいまちづくり公社桜の宮住宅の建てかえを行うため、市街地再開発事業の都市計画を定めるものです。

第12号議案、地区計画の決定は、「市営桜の宮住宅建替事業基本方針」に基づき、赤色の実線で示した区域において地区計画を定めるものです。また、駅前における公社住宅の市街地再開発事業の施行を踏まえ、地区計画において建築物の用途の制限を行うとともに、壁面の位置の制限や建蔽率の制限により空地を確保し、容積率の上限を地区計画で定めることにより、土地の適正な高度利用を誘導します。

まず、第11号議案、第一種市街地再開発事業北鈴蘭台駅前地区についてご説明いたします。前面スクリーンをごらんください。

市街地再開発事業とは、市街地の土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、都市計画法及び都市再開発法に基づき、建築物や公共施設等の整備を行う事業で、区域内の土地・建物の買収の有無により、第一種と第二種の種類があります。

北鈴蘭台駅前地区については、神戸すまいまちづくり公社、生活協同組合コープこうべ、ほか区分所有者2名が再開発会社を設立し、駅前道路の拡幅や歩行者専用通路の整備など、公共施設の整備を含めた事業を行い、各区分所有者が権利床を受け取る第一種市街地再開発事業を行います。

それでは、事業の概要についてご説明いたします。

前面スクリーンをごらんください。

再開発事業の計画建物のイメージパースです。施行者は、（仮称）北鈴蘭台駅前地区市街

地再開発会社、所在地は、北区甲栄台4丁目、施行区域は約0.5ヘクタールにて事業を実施いたします。

議案（計画図）の13ページをごらんください。合わせて前面スクリーンをごらんください。

事業の施行区域を赤色の実線、区域内の幹線街路を橙色、区画街路を灰色、施設建築物、すなわち共同化ビルの敷地を黒色の実線で表示しております。

前面スクリーンをごらんください。

配置図兼平面図です。施行区域において共同化ビルを1棟建築します。公共施設の整備として、建物の東側において、赤色の斜線で示す1.5メートルの道路拡幅、及び青色の斜線で示す1.5メートルの歩道状空地进行を整備します。また、敷地内北側に赤色の太い破線で示す、一般の方々に開放された歩行者専用通路を整備します。さらに、事業区域外ではありますが、当事業と合わせて、区域東側の神戸電鉄所有地内において、自家用車による送迎など、アクセス改善を図るための空間整備を、所有者である神戸電鉄と協議を行いながら計画を進めているところです。

引き続き前面スクリーンをごらんください。

東西の断面図です。敷地内北側に配置する歩行者専用通路には、高低差を解消するためのバリアフリー対策として、一般に開放されたエレベーターを設置します。計画されている建築物は地上10階、地下1階程度で、低層階には商業施設・駐車場を配置し、上層階に住宅を配置する計画です。

議案（計画書）の36ページをごらんください。合わせて前面スクリーンをごらんください。

建築物の整備内容です。建築面積は約2,800平米、延べ面積は約1万4,600平米、建蔽率約70%、容積率約300%です。なお、建蔽率・容積率の数値については、次にご説明いたします。第12号議案、地区計画の決定の内容と整合したものとしています。

市街地再開発事業についての説明は以上です。

続きまして、第12号議案、神戸国際港都建設計画地区計画の決定、北鈴蘭台駅西地区地区計画についてご説明いたします。

議案（計画書）は38ページをお開きください。

地区計画の目標について、ご説明いたします。

本計画は、公営住宅の建てかえと余剰地の一体的な整備を行うのに際し、「市営桜の宮住宅建替事業基本方針」に掲げる「若い人からお年寄りまで、生き生きと住めるまち」、「環境に配慮したゆとりとうるおいのあるまち」、「誰もが安心・安全に暮らせるまち」の実現に向けて、駅に近接する立地を生かしたにぎわいの創出や駅西側の交通環境の改善を図るとともに、良好な住宅市街地の形成を目標とします。

議案（計画図）は14ページをお開きください。合わせて前面スクリーンをごらんください。

計画図です。計画図では、地区計画の区域を赤色の実線で表示しております。「低層住宅地区」、「中高層住宅地区」、「駅前地区」に区分し、「低層住宅地区」は、緑色に塗られ

た区域で、市営住宅建てかえの余剰地における戸建て住宅用地とする区域、「中高層住宅地区」は、黄色に塗られた区域で、市営住宅の建てかえ地とする区域、「駅前地区」は、青色に塗られた区域で、市街地再開発事業を実施する区域です。

なお、北側の白色の区域では、現在、「神戸市営桜の宮住宅第2期建替PFI事業者の選定」が進められており、事業計画の詳細が決まり次第、地区整備計画を変更する予定です。

前面スクリーンをごらんください。

「地区施設の配置及び規模」についてご説明いたします。

青色で示す駅前地区内で、地区施設である「区画道路」を赤色の破線で表示しています。現況約7メートルの道路を1.5メートル拡幅し、幅員約8.5メートル、延長約60メートルの区画道路として配置します。合わせて、区画道路と並行して、緑色の丸線で地区施設「歩道状空地」を表示しています。区画道路と一体となった歩道状空地を市街地再開発事業区域内に幅員約1.5メートル、延長約60メートル配置します。また、市街地再開発事業地、並びに市営住宅敷地内に、地区施設である「歩行者専用通路A・B」を桃色の丸線で表示しています。それぞれ幅員約3メートル、約2メートル、ともに延長約60メートルで昇降機を含め配置します。

いずれも、一般の歩行者も含め、北鈴蘭台駅へ安全・快適にアクセスできるよう、バリアフリー化を図り、誰もが安全・安心に暮らせる市街地の形成を目指し配置するものです。そのほかに、黒色の斜線で表示している「街区公園」を約0.2ヘクタール配置いたします。

議案（計画書）の40ページをごらんください。合わせて前面スクリーンをごらんください。次に、「建築物等に関する事項」についてご説明いたします。

「低層住宅地区」では、「建築物等の用途の制限」を定め、用途地域による制限に加えて、「第一種低層住居専用地域内で建築できる建築物以外の建築物」「共同住宅、寄宿舎または下宿」「公衆浴場」を地区計画により制限いたします。「建築物の敷地面積の最低限度」につきましては150平米とします。「建築物の高さの最高限度」につきましては10メートルとします。また、「壁面の位置の制限」につきましては、道路境界線から外壁面までの距離を1メートル以上とします。

「中高層住宅地区」では、「建築物等の用途の制限」を定め、「共同住宅」以外の建築物の用途を地区計画により制限いたします。

「駅前地区」では、「建築物等の用途の制限」を定め、用途地域による制限に加えて、「ホテルまたは旅館」「自動車教習所」「床面積が15平米を超える畜舎」「自動車修理工場」を地区計画により制限します。「駅前地区」におきましては、市街地再開発事業の施行要件である「高度利用地区で定めるべき事項」として、「容積率の最高限度」「容積率の最低限度」「建蔽率の最高限度」「建築面積の最低限度」「壁面の位置の制限」をそれぞれ定めます。

ただし、これらの定める事項の内容については、現行の規制に対し、緩和をするものは含

まれません。

「容積率の最高限度」については300%とします。「容積率の最低限度」については100%とします。「建蔽率の最高限度」については60%とします。

ただし、「建築基準法第53条第3項第二号に該当する建築物にあつては10%を加えた数値とする。」としており、最大70%が建蔽率の最高限度となります。

「建築面積の最低限度」については1,000平米とします。

「壁面の位置の制限」は、道路境界線から建築物の外壁の面までの距離を1.5メートル以上とします。

地区計画についての説明は以上です。

以上、第11号議案及び第12号議案の2つの議案について、平成29年12月12日から12月26日までの2週間、縦覧に供し、1件の意見書の提出がございました。

引き続き、提出された意見書についてご説明いたします。

資料3は、提出された意見書の要旨を取りまとめたものです。資料4は、提出された意見を整理し、それに対する神戸市の考え方を示したものです。

それでは、資料4に沿ってご説明いたします。1ページをごらんください。

1. 日照時間問題について、5階建ての市営住宅が8階建てに建てかえられていることにより、現時点でも周辺に対し日照時間の影響が出ている。さらに、現在の公社住宅の9階建てが11階建てとなると日照時間の影響が懸念され、決して看過できることではない。

2. 新設される“歩行者専用通路”について、新設される“歩行者専用通路”により、公衆の視線の位置が現状より高くなるため、プライバシー保護の観点から問題である。新設歩道の北側に半透明の遮蔽板を設けるなどの措置を講じていただきたい。

3. 電波障害について、現状の9階建てが11階建てとなることで電波障害が予想されるが、対応を講じてもらえるのか。

これらの意見についての神戸市の考え方をご説明いたします。

ご意見については、都市計画決定にかかわるものではなく、事業計画の内容に関する意見です。これらのご意見を事業予定者にお伝えしたところ、事業予定者からは、1. 日照時間問題については、現況の公社住宅は、建築基準法の日影規制の制定前に建築された建物であるため、現行の日影規制には適合しておりませんが、市街地再開発事業の建築物の基本設計に当たっては、現行の日影規制を遵守して計画します。

2. 新設する「歩行者専用通路」について、新設する「歩行者専用通路」は、地域の方々もご利用いただけるバリアフリー動線として確保するものです。現時点では構造などの詳細は決まっておりませんが、プライバシー保護の観点から植栽など必要な配慮に努めます。

3. 電波障害について、市街地再開発事業の建築物による電波障害の詳細につきましては、都市計画決定後に建築物の基本設計の段階で調査・予測を行います。本事業に起因して障害が発生する家屋に対しては必要な対策を講じます。と聞いております。

北鈴蘭台駅西地区に関連する案件の説明は以上です。

ご審議のほど、よろしく願いいたします。

○小谷会長

ただいま事務局から説明がありましたが、ご質問、ご意見がございましたらよろしく願いいたします。

どうぞ。

○金沢委員

今、出されました地区計画ですけれども、この区域の今までの市営住宅の戸数から今回の戸数ありますね、何戸から何戸に変わっているのでしょうか。

○小谷会長

事務局お願いします。

○丸岡都市計画課長

地区の間に明宝線という幹線道路がございます、その明宝線から南側が1期ということで今事業中と、北側の2期というところはまだこれからというところですよ。1期と2期足し合わせまして桜の宮市営住宅ですけれども、60棟あって2,299戸、管理戸数があります。そのうち約50%が入居戸数です。それを今度1期のほうについては1期の部分だけで640戸あって、それを450戸に変えると。北側のほうについては、残り1,659戸です、それを約800戸の予定というふうに聞いております。

○金沢委員

だから、今の1期の分で低層住宅地区が今示されたわけですけれども、この1期のほうでいっても市営住宅の戸数が3分の2ぐらいに減っているということと、今、全体でいえば約半分ぐらいに減っているということです。住民の方にお聞きをすると、2期のこれから始まる分でも2回引っ越しをしないといけない方が圧倒的多数だというふうにお聞きしているのです。せめて、この今低層が示されている黄緑の部分が、1期のところで市営住宅を減らさずに事業が進められれば2回引っ越しをせずに済む人たちが出てくると思うのです。800が600、3分の1ぐらい減らしていますので、ということで1期のときにもそういうご意見を私たちが聞き及んでいたのですけれども、結局ここが低層住宅ということになることによって、2回引っ越さないといけないという方たちが出てきてるという点では、ここにお住まいの皆さん方の意見もやはり十分にくみ取った計画にさせていただくということが必要だったのではないかなというふうに非常に強く思いますので、意見だけ述べておきます。

○小谷会長

ほかにご意見、ご質問。

お願いします。

○西村委員

バリアフリー化を図っていく、再開発ということですので、高齢者の人にとっても障害の

ある方にとってもいいことなので、基本的に賛成なのですけれども、意見書には出てきてませんから既に地域の方はもうわかった上でのことなのだろうと思うのですけれども、私は今初見で見てわからないのであくまでも確認の質問なのですけれども、エレベーターをつくって上にあがってバリアフリーを図るという話でした。どれぐらいの方がここを利用されるのかというのが僕は土地勘がないのでわからないのですけれども、そのエレベーターというのは遅滞なくスムーズに移動できるような程度の台数というか、ものを用意されるのかということと、万が一停電とか何かで電気系統がやられて動かなくなったときにエレベーターしかなかったら行き来ができなくなるから当然階段なりなんなりは別途用意されるのでしょうかけれども、その辺についてのまさかのときの配慮とか、たくさんの方が通勤・通学のために、がっつと寄ってエレベーターが実質はほとんど機能しない、もうそれよりは走って階段おりたほうがいやというような人が出てきたりしないかなという、ちょっとその辺の、これは方針としてはいいことだと思うのですけど、運用上、その辺は含んだ計画になっているのですかという確認だけです。

○小谷会長

事務局お願いします。

○丸岡都市計画課長

これは再開発事業のほうですね、一番こちら側が駅になりまして、そのすぐ西側の再開発事業のエリアで、北側から見た東西方向の断面図です。実際の道路は、こういう青の点線です、この道路上に当然ながら歩道がありますから、ほとんどの方は、この歩道を使って駅のほうに行かれるということになると思います。ただ、中には、車椅子でご自分で動かないといけない方が中にはいらっしゃるだろうということで、バリアフリーの動線を別途確保する。ここにこう来た方がエレベーターを使って1階におりてこう行く。ですから、そういう意味では、もちろん1基しかないのですけれども、車椅子の方はエレベーターを使っただいて、あるいは同伴の方がいらっしゃってたら、もし停電でここが使えない場合は介護の方に車椅子を押してもらって今までどおり歩道を通って駅のほうに行かれると、だから2ルートあるというふうに考えていただければいいと思います。

○西村委員

了解しました。既存は残しながら新規でバリアフリー対応したということですね。

わかりました。了解です。

○小谷会長

いかがでしょう。どうぞ。

○五島委員

特に北鈴駅前地区の公社住宅の建てかえと駅前の自動車の行きかう道路の幅を広げていただく、神鉄とお話しいただくというところは以前から議会等で要望させていただいていましたので、非常に高く評価すべき仕事かなと思っております。

ちょっとだけお伺いしたいのですが、タクシーが、今、駅の東側にとまっているのですが、これはこのままで、ここは今、自家用車だけをということになるのですか。

○小谷会長

事務局お願いします。

○丸岡都市計画課長

これは先ほどの再開発のエリアを上から見た平面図ですけれども、駅がこちら側です。この薄くちょっとブルーで着色しているあたり、これは道路隔てて神鉄側なので、この土地については神鉄の所有地です。この神鉄の所有地の中にキスアンドライドを設けようということで、今、神戸電鉄と協議をさせていただいているところです。詳細については、まだ決まっておられませんけれども、今お聞きしているのは、タクシー乗り場も設けると、タクシー乗り場プラスキスアンドライド、一般車も入れる、そういったスペースをこちら側で設けようということで協議が進んでいるというふうに聞いております。

既存の神鉄タクシーの乗り場は線路挟んで東側のところに縦列してとまっている、そこをこちら整備後どうされるかというところはちょっと確認しておりません。

○五島委員

わかりました。たくさんの方と協議が必要になると思いますので、引き続きよろしく願いします。

○小谷会長

ありがとうございます。

いかがでしょう。ほかにご質問、ご意見ございませんでしょうか。

特にご意見がないようですので、お諮りをしたいと思います。

第11号議案、神戸国際港都建設計画第一種市街地再開発事業の決定について、北鈴蘭台駅前地区第一種市街地再開発事業、神戸市決定であります。

原案のとおり承認してよろしいでしょうか。

(「異議なし」という声あり)

○小谷会長

ご異議がございませんので、原案のとおり承認し、市長に答申いたします。

第12号議案、神戸国際港都建設計画地区計画の決定について、北鈴蘭台駅西地区地区計画、神戸市決定であります。

原案のとおり承認してよろしいでしょうか。

(「異議あり」という声あり)

○小谷会長

それでは、改めてお諮りをいたします。

第12号議案について、賛成の方の挙手をお願いいたします。

(賛成者挙手)

○小谷会長

反対の方の挙手をお願いいたします。

(反対者挙手)

○小谷会長

賛成多数でございます。

よって、第12議案については、原案のとおり承認し、市長に答申いたします。

(第13号議案 神戸国際港都建設計画地区計画の決定について)

○小谷会長

次に、第13号議案、星陵台8丁目地区地区計画の決定について、事務局より説明をお願いいたします。

○丸岡都市計画課長

第13号議案、神戸国際港都建設計画地区計画の決定、星陵台8丁目地区地区計画、神戸市決定です。

議案(計画図)の15ページをお開きください。合わせて前面スクリーンをごらんください。位置図です。当地区は、JR垂水駅の北西約2キロメートル、舞子墓園の東側に位置する面積約2.5ヘクタールの地区です。

航空写真です。星陵台8丁目地区は、低層戸建て住宅が中心の自然豊かで良好な住環境に恵まれた住宅地であり、地区の東側に隣接して中学校や高校などの教育施設が立地しています。また、地区の南側には、都市計画道路星陵台舞子坂線が計画されています。

議案(計画書)の42ページをお開きください。合わせて前面スクリーンをごらんください。

「地区計画の目標」です。本計画は、当地区の南側に計画されている都市計画道路星陵台舞子坂線の整備計画と合わせて、良好な住環境及び町並みの保全、形成を図ることを目標としています。

次に、「区域の整備・開発及び保全の方針」をごらんください。当地区を、「低層住宅地区」及び「沿道住宅地区」の2つの地区に区分し、「土地利用の方針」及び「建築物等の整

備の方針」を定めます。

議案（計画書）の43ページをごらんください。

理由です。星陵台8丁目地区では、平成28年5月から地域住民により地区計画による住みよいまちづくりの実現に向けた検討が重ねてこられました。このたび、平成29年7月に星陵台8丁目まちづくりの会が設立されるとともに、地区計画策定に係る地区の合意形成が図られたことから、平成29年9月に神戸市に対し、地区計画策定に係る提案書が提出されました。この提案内容を踏まえ、地区計画を決定しようとするものです。

議案（計画図）の16ページをお開きください。合わせて前面スクリーンをごらんください。

計画図です。計画図では地区計画の区域界を赤色の実線で表示しています。地区の細区分につきましては、「低層住宅地区」を濃い緑色で、「沿道住宅地区」を薄い緑色で表示しています。

議案（計画書）の43ページにお戻りください。合わせて前面スクリーンをごらんください。

「地区整備計画」の「建築物等に関する事項」として、「建築物等の用途の制限」及び「建築物等の高さの最高限度」を定めます。

「建築物等の用途の制限」については、用途地域の建築制限に加え、「低層住宅地区」では、「住戸専用面積が30平米未満の住戸を含む共同住宅」の建築を制限いたします。また、「沿道住宅地区」では、「第一種低層住居専用地域内で建築できる建築物以外の建築物」及び「住戸専用面積が30平方メートル未満の住戸を含む共同住宅」の建築を制限いたします。

「建築物等の高さの最高限度」につきましては、「沿道住宅地区」において10メートルとします。

本案について、平成29年12月12日から12月26日までの2週間、縦覧に供しましたが、意見書の提出はありませんでした。

説明は以上です。

ご審議のほど、よろしく願いいたします。

○小谷会長

ただいま事務局から説明がありましたが、ご質問、ご意見がございましたらよろしく願いいたします。いかがでしょうか。

特にご意見がないようですので、お諮りをいたします。

第13号議案、神戸国際港都建設計画地区計画の決定について、星陵台8丁目地区地区計画、神戸市決定であります。

原案のとおり承認してよろしいでしょうか。

（「異議なし」という声あり）

○小谷会長

ご異議ございませんので、原案のとおり承認し、市長に答申いたします。

(第14号議案 神戸国際港都建設計画地区計画の変更について)

(第15号議案 神戸国際港都建設計画地区計画の変更について)

(第16号議案 神戸国際港都建設計画地区計画の変更について)

(第17号議案 神戸国際港都建設計画地区計画の変更について)

(第18号議案 神戸国際港都建設計画地区計画の変更について)

(第19号議案 神戸国際港都建設計画地区計画の変更について)

(第20号議案 神戸国際港都建設計画地区計画の変更について)

○小谷会長

引き続きまして、第14号議案から第20号議案は、建築基準法及び都市計画法の改正に関連する案件ですので、一括して説明を受けたいと思います。

○丸岡都市計画課長

第14号議案、神戸国際港都建設計画地区計画の変更について、北神戸第一地区地区計画、第15号議案、北神戸第二地区地区計画、第16号議案、藤原台地区地区計画、第17号議案、新長田東地区地区計画、第18号議案、東部新都心地区地区計画、第19号議案、ポートアイランド南地区地区計画、第20号議案、兵庫貨物駅跡地地区再開発等促進区地区計画、いずれも神戸市決定です。

以上の7議案は、建築基準法及び都市計画法の改正に伴う案件ですので、一括してご説明いたします。

最初に、法改正の概要についてご説明します。前面スクリーンをごらんください。

平成29年6月都市緑地法等の一部を改正する法律に基づき建築基準法が改正され、建築基準法別表第2の用途地域に、(ち)項、田園住居地域が追加されました。これに伴い、平成30年4月1日より用途地域の種類が12種類から13種類にふえ、改正前の(ち)項「近隣商業地域」は、(り)項「近隣商業地域」となり、以下の条項にずれが生じることになります。

今回、第14号議案から第20号議案までの7地区は、建築基準法別表第2から引用していた用途の制限の内容に条項のずれが生ずるため、地区計画を変更するものでございます。

例えば、第14号議案、北神戸第一地区地区計画では、変更前の(ち)項と(り)項の引用にずれが生じるために変更するとともに、全体として制限内容のわかりやすさ等に配慮した表現にしています。なお、第15号議案から第20号議案についても同様に變更いたします。

以上7議案について、平成29年12月12日から26日まで、縦覧に供しましたが、意見書の提出はありませんでした。

説明は以上です。

ご審議のほど、よろしく願いいたします。

○小谷会長

ただいま事務局から説明がございましたが、ご質問、ご意見がありましたらよろしく願いいたします。よろしゅうございますか。

14号議案から20号議案まで、各議案1つずつお諮りをしたいと思います。

まず、第14号議案、神戸国際港都建設計画地区計画の変更について、北神戸第一地区地区計画、神戸市決定であります。

原案のとおり承認してよろしいでしょうか。

(「異議なし」という声あり)

○小谷会長

ご異議ございませんので、原案のとおり承認し、市長に答申いたします。

次に、第15号議案、神戸国際港都建設計画地区計画の変更について、北神戸第二地区地区計画、神戸市決定であります。

原案のとおり承認してよろしいでしょうか。

(「異議なし」という声あり)

○小谷会長

ご異議ございませんので、原案のとおり承認し、市長に答申いたします。

第16号議案、神戸国際港都建設計画地区計画の変更について、藤原台地区地区計画、神戸市決定であります。

原案のとおり承認してよろしいでしょうか。

(「異議なし」という声あり)

○小谷会長

ご異議ございませんので、原案のとおり承認し、市長に答申いたします。

次に、第17号議案、神戸国際港都建設計画地区計画の変更について、新長田東地区地区計画、神戸市決定であります。

原案のとおり承認してよろしいでしょうか。

(「異議なし」という声あり)

○小谷会長

ご異議ございませんので、原案のとおり承認し、市長に答申いたします。

第18号議案、神戸国際港都建設計画地区計画の変更について、東部新都心地区地区計画、神戸市決定であります。

原案のとおり承認してよろしいでしょうか。

(「異議なし」という声あり)

○小谷会長

ご異議ございませんので、原案のとおり承認し、市長に答申いたします。

第19号議案、神戸国際港都建設計画地区計画の変更について、ポートアイランド南地区地区計画、神戸市決定であります。

原案のとおり承認してよろしいでしょうか。

(「異議なし」という声あり)

○小谷会長

ご異議ございませんので、原案のとおり承認し、市長に答申いたします。

最後になりますが、第20号議案、神戸国際港都建設計画地区計画の変更について、兵庫貨物駅跡地地区再開発等促進区地区計画であります。神戸市の決定であります。

原案のとおり承認してよろしいでしょうか。

(「異議なし」という声あり)

○小谷会長

ご異議ございませんので、原案のとおり承認し、市長に答申いたします。

(報告事項(1)神戸市都市空間向上計画基本的な考え方(案)について)

○小谷会長

それでは、引き続きまして報告事項について説明をお願いいたします。

まず、報告事項(1)神戸市都市空間向上計画基本的な考え方(案)につきまして、事務局より説明をお願いいたします。

○丸岡都市計画課長

お手元の資料5、6をご準備ください。

神戸市都市空間向上計画の基本的な考え方（案）について、ご説明いたします。

資料5が概要版、資料6が本編となっております。

本日は、資料6を用いてご説明いたします。資料6の1ページをごらんください。

日本全体の人口は、今後30年間で約2割の厳しい人口減少が見込まれています。また、65歳以上の高齢者人口は約3割増加し、15歳から64歳の生産年齢人口は約3割減少すると見込まれています。

高齢者や子育て世帯にとって安心できる健康で快適な生活環境を実現することや、財政面及び経済面において持続可能な都市経営を可能とすることが大きな課題となっております。

さらに、急激な高齢化の進展により、社会保障費が大きく増加しており、国の負担は毎年ふえ、財政赤字の大きな要因となっております。財政赤字が拡大すると、政府が本来果たすべき財政機能を発揮できなくなり、地方の都市経営に大きな影響を与えることも考えられます。

こうした中、人口減少社会における新しいまちづくりを図るために、福祉や交通なども含めて都市全体の構造を見直し、「コンパクト・プラス・ネットワーク」の考えで進めていくことが重要になっています。このため、都市再生特別措置法が改正され、市民・事業者・行政が一体となったコンパクトなまちづくりを促進するため、「立地適正化計画」の制度が創設されました。

神戸市においても、全国と同様に人口減少、高齢化といった課題が進展しつつあります。これまでも、鉄道駅を中心に生活利便施設を配置し、その周辺に住宅地が広がる比較的コンパクトな都市構造を構成し、安全・安心・快適に住み続けられるまちづくりを進めてきましたが、今後、民間の提供する生活利便施設やサービスの維持や行政サービスと行政コストの効率化といった観点からも、適正な人口規模や密度の設定と、それに向けた誘導を図っていく必要があります。

「立地適正化計画」は、おおむね20年先の人口動向を見据えて住宅及び都市機能の立地の適正化を図るために作成し、居住及び都市機能を誘導する区域や施策の方針を決める計画です。

神戸市では、「立地適正化計画」の内容を含みながらも、さらに長いおおむね50年先の人口動向を見据えた区域を設定し、長い時間をかけて緩やかに無理なく誘導を図る施策の方針や、都市機能の集積を目的としないエリアの特徴・特性を生かしたゆとりある暮らしや、住宅以外の用途に土地利用転換を図るための施策の方針を加えた「都市空間向上計画」としてまとめます。

「都市空間向上計画」を策定することで、おおむね50年先を見据えた神戸市のめざす都市空間と、それに向けた取り組みを共有し、都市計画だけでなく、公共交通、住宅、公共施設、医療・福祉、子育て、教育などまちづくりに関する施策と連携を図り、整合性や相

乗効果などを考慮しつつ、持続可能なまちづくりを進めます。

この取り組みは短期的な成果を重視するものではなく、人口減少などによって生じる問題を長期的な視点で解決し、将来も心地よく健やかに住み続けられるよう、長い時間を費やして継続的に進めるものです。今の暮らしを守りつつ、次世代に持続可能なまちづくりを継ぐために、今の段階から少しずつ、市民・事業者・行政が一体となって進めていきます。

資料の4ページをごらんください。合わせて前面スクリーンをごらんください。

神戸市の人口は、2012年から人口減少が始まっています。また、2015年から2060年で約44万人、約28%の減少が推計されています。

資料の5ページをごらんください。合わせて前面スクリーンをごらんください。

高齢者の人口割合は1990年から増加傾向であり、一方で生産年齢人口割合は1995年から減少傾向で、これからもこの傾向が続くことが推計されています。それにより、2015年時点では生産年齢人口2人で高齢者1人を支えている形ですが、2060年には1人で1人を支える形になり、1人当たりの負担が増加することが推定されます。

資料の6ページをごらんください。合わせて前面スクリーンをごらんください。

神戸市のニュータウンの現状です。本計画では、旧市街地を昭和35年時点の人口集中地区と定義し、ニュータウンを記載のと通りの定義とします。

ニュータウンは位置図の水色で着色している区域、旧市街地は灰色で着色している区域です。ニュータウンの面積は、市街化区域の約3分の1、人口は神戸市全体の約3分の1となっています。

資料7ページをごらんください。合わせて前面スクリーンをごらんください。

先ほどの旧市街地とニュータウンに着目して分析を進めると、市全体では人口減少していますが、旧市街地では人口が増加し、ニュータウンで人口が減少しています。

資料8ページをごらんください。合わせて前面スクリーンをごらんください。

中でも、ニュータウンでは若者が流出していることがわかります。例えば、スライドの右側の図をごらんいただくと、1995年時点で15歳から19歳だった人が約4万人に対し、20年後の2015年時点で35歳から39歳になっている人が約2万8,000人に減少しています。また、家を購入した世代は流出が少ないことがグラフから読み取れます。これまでの内容から、神戸市においても、全国と同様に、人口減少・超高齢社会が進展し、特にニュータウンにおいて、若者を中心に人口減少が著しいことがわかります。

資料の9ページをごらんください。合わせて前面スクリーンをごらんください。

このような人口減少・超高齢社会は、民間に対しては消費者などの減少による売り上げ減、行政に対しては納税者の減少による税収減といった影響があります。このような影響を受け、神戸市内でも、地域にあるスーパーなど生活関連サービスの縮小・撤退や、例えば自治会で高齢化や担い手不足などの地域コミュニティの低下といった問題が起こってい

ます。また、子の世帯の流出などが大きな要因となって所有者不明であったり管理の行き届いていない空き家・空き地が増加しています。行政も税収減により、それらの課題を補っていくために行政サービス水準を上げていくことはもちろん、これまでと同様のサービスを提供することが難しくなります。

そこで、民間に生活サービスを末永く提供してもらえようような取り組みを行い、行政サービスを大きく広げることなく生活できるようにすることが必要であり、自助・共助・公助のバランスをとりながら、心地よく健やかに住み続けられるまちづくりを目指していきます。

そのためには、良好なコミュニティを維持し、民間のサービスの提供先に選んでもらえるような人口規模と密度を保つエリアを設定し、人口減少・超高齢社会に対応し将来を見据えたコンパクト化を進めていくことが必要です。

資料の11ページをごらんください。合わせて前面スクリーンをごらんください。

神戸市がめざす都市空間の方針です。50年先も心地よく健やかに住み続けられるまちづくりを目指します。前提として、2060年の推計人口規模である110万人に対応するまちづくりを進めていきます。

まずは、市街化区域の居住の誘導に関する方針です。居住を誘導するに当たり、近年の人口増減や開発動向等のトレンドを重視するのではなく、鉄道駅や地形状況、都市機能の集積状況などのロケーションを重視します。鉄道の中で、将来にわたって重要な役割を果たすものをまちづくりの骨格に据えます。この他の鉄道やバスなどは需要に応じて交通手段を変更するなど適切に対応します。短期的にはではなく、50年先を見据え、居住者のライフステージの変化に対応した緩やかな誘導を図ります。

都市のコンパクト化に向け、都市機能を維持するための人口規模と密度を保つ区域を設定します。それ以外の区域は、都市機能の集積を目的とするのではなく、ゆとりある暮らしや、緩やかに住宅以外の用途に土地利用転換を図り、地域の特徴・特性を生かした区域としていきます。

ただし、防災上課題のある区域については早期に移転促進を図る区域とします。

次に、市街化区域の都市機能の誘導に関する方針です。都市機能についても緩やかな誘導を図ります。まず、神戸市のリーディングエリアとなる区域を定めます。次に、鉄道駅が集積しているエリアは、鉄道沿線に面として都市機能を強化していきます。また、鉄道駅が集積していないエリアは拠点となる駅を点として都市機能を強化していきます。

市街化調整区域については、平成23年3月策定の神戸市都市計画マスタープランに基づき、引き続き資料11、12ページに記載のとおり取り組みを進めます。

資料の14ページをごらんください。合わせて前面スクリーンをごらんください。

次は、居住に関する方針です。居住推奨区域Aは、将来にわたって公共交通の利便性が高く、都市機能が身近にあり、歩いて暮らせる便利な区域とします。居住推奨区域Bは、

居住推奨区域Aと連担して都市機能を維持するために選定する区域です。公共交通の利便性は居住推奨区域Aほど高くはないですが、都市機能は身近にある区域とします。

この2つの区域については、立地適正化計画の居住誘導区域として位置づけ、交通、医療、福祉、介護など、民間や行政のサービスを末永く受けることができるように居住及び都市機能を誘導するような施策を行う区域とします

次に、ゆとりある居住区域は、都市機能の集積を目的とするのではなく、ゆとりある暮らしや、緩やかに住宅以外の用途に土地利用転換を図り、地域の特徴・特性を生かす区域とします。

この区域は、地域ごとに特徴・特性を生かすあり方や生活に必要なサービスをどのように確保していくのかを自助・公助・共助のバランスをとりながら住民と行政が一緒になってきめ細かく考えていく区域とします。

移転促進区域は、防災上課題があり、居住に適さないため、早期に移転促進を図る区域とします。

資料の15ページをごらんください。合わせて前面スクリーンをごらんください。

次は、都市機能に関する方針です。立地適正化計画の都市機能誘導区域として3つの区域を位置づけます。

まず、神戸のリーディングエリアを形成する「都心」です。この区域は、文化・経済が持続的かつグローバルに発展し、世界に貢献する未来創造都市のリーディングエリアを形成していきます。また、市内だけでなく市外からの来街者などを広く対象とした、商業・業務、文化、交流、行政など、あらゆる機能を高度に集積させます。

次に、旧市街地型です。この区域は、多くの駅が集積する旧市街地において、面的な広がりをもって商業・業務、文化・教育・観光機能など、さまざまな都市機能を強化していきます。

最後に、郊外拠点型です。郊外の拠点において、周辺地域にサービスを提供するための都市機能を維持・強化していきます。また、三田市や三木市などの広域を対象とした拠点として、ターミナル機能など必要な機能を強化していきます。

資料16ページをごらんください。合わせて前面スクリーンをごらんください。

イメージ図になりますが、左下が拠点の近くという表現になっており、オレンジと黄色の部分が居住誘導区域内、緑と灰色が居住誘導区域外、そして赤線の外が市街化調整区域をあらわしています。

神戸市のめざす都市空間に向けて、幅広い施策の検討・調整を進めます。具体的には、都市機能誘導施策は、民間サービスの提供先に選んでもらえるような施策を、居住誘導施策は、ライフステージの変化に対応した緩やかな誘導施策を、ゆとりある居住施策は、地域ごとに特徴・特性を生かしたあり方や生活に必要なサービスをどのように確保していくのかを自助・共助・公助のバランスをとりながら住民と行政とが一緒になってきめ細かい

施策を、跡地活用施策は緩やかな土地利用転換の施策を、流入抑制施策は新たな開発を抑制する施策を検討してまいります。

このように多様な施策を、今後庁内の関係する部局と連携して、有識者の方々のアドバイスもいただきながら検討していきます。

スケジュールは、本日の都市計画審議会の報告後、3月13日から4月12日の1カ月間、基本的な考え方（案）の市民意見募集を行います。並行して、3月末に具体的な施策の検討を目的とした有識者会議を立ち上げます。

意見募集や有識者会議の議論を踏まえ、6月の都市計画審議会に中間報告させていただき、2018年7月ごろに計画素案の市民意見募集や、市民参加型のワークショップ等を開催する予定です。

そこでいただいたご意見などを踏まえて、計画案を作成し、2019年1月ごろに計画案の意見募集を実施し、並行して説明会を行い、相談所を開設する予定です。

その後、2019年6月の都市計画審議会への意見聴取をもって、計画を策定する予定としています。

有識者会議は、本計画を実効性のある計画にするために、どのように緩やかな誘導を図るかなどを幅広い視点で施策を中心に議論する場とします。有識者会議の委員は、都市計画から交通、建築、法律、経済、農村、住宅の専門家に委員になっていただき、議論していきます。

神戸市都市空間向上計画基本的な考え方（案）の説明は以上です。

○小谷会長

ただいまの事務局からのご説明に対しまして、ご質問、ご意見がありましたらよろしくお願いたします。

お願いたします。

○河南委員

意見としてなんですけども、この神戸市都市空間向上の計画の中で、50年計画という50年先を見据えた都市空間の中で、ちょっと欠けているなと思うのが、将来のモビリティ社会の考え方が欠落しているのではないかと思います。先日、未来都市に関する特別委員会の視察で日産自動車を訪れたときに、彼らが言っていたのは、2020年は完全自動運転の社会が訪れるでしょうと、もうそこまできてるということと、あとゼロエミッションということも言っていました。この2つが大きくこれから50年の中で現実味を帯びる中で、例えば、今現在でもフィーダー輸送とかデマンド型のタクシーとかこういったこと考え方が、今、これを拝見するとその辺が全く載せられてないので、この辺をもう少し精査していただいて、このコンパクトシティにとどまらないかもしれない、こういう未来の社会を見据えた形で、この計画をつくっていただきたいなと思います。

これは私からの意見でございます。何かご意見ありましたら、よろしくお願いたします。

す。

○小谷会長

では事務局お願いいたします。

○丸岡都市計画課長

今回は基本的な考え方の案というところでまとめさせていただきましたので、これからそういった委員からご指摘のあったところも具体的には黄緑色で塗っているゆとりある居住施策が必要なところ、ゆとりある居住区域ですね、こういったところで、やはり今後民間サービスが撤退していく、あるいは路線バスなんかの運行もなかなか難しくなっている、そういったところについて、確かに自動運転とかそういった技術革新によってカバーできるところもあると思いますので、これから具体的な施策はまさに有識者会議、立ち上げて議論してまいりますので、そういった視点も入れて議論を深めていきたいと思っております。

○河南委員

もう現実にそういうのが迫っている中で、有識者の方ももちろん学識者の方だと思うのですが、現実に営業している株式会社日産とかがやってる社会が現実にあるわけなので、その辺を見据えてぜひつくっていただきたいと思っております。よろしくお願いいたします。

○小谷会長

ありがとうございます。

いかがでしょう。どうぞ。

○林委員

緩やかにということ、合意を得ながら進めていくということ、20年の立地適正化計画よりは市民の意見をということだと思っておりますけれども、逆に言うと、この意見募集とそれからスケジュールが、ことしの7月ワークショップ等を開催、計画素案、その後、来年6月にはもう計画が決定をするという予定になっているのですが、逆に言うと、50年先までの神戸市民のこういう居住に関する、あるいは日常生活にかかわる計画を縛りをかけてしまうようなことにならないかと、そういう点ではちょっと住民の声をもっとよく聞いて、もう少し慎重に計画決定をしていくのがちょっと要るんじゃないかなというふうに思うのですが。

○小谷会長

では、事務局お願いします。

○丸岡都市計画課長

おっしゃるように、今後の神戸の将来像を決める大きな話ですので、市会議員の先生方、それから市民の皆さん、それから有識者の皆さんやいろんなところからいろいろアドバイス、提案をいただきながら、これは慎重になって検討を進めていきたいと思っております。

そのために、ここのスケジュールでも書かせていただいていますように、まずは考え方

だけですとなかなか議論も深まらない部分があると思いますので、具体的な素案を出して、それをもとに市民の皆さんとワークショップなんかを開催させていただきながら、さまざまな意見を頂戴して、その上で案をつくっていききたいと、そのように思っております。

○小谷会長

どうぞ。

○林委員

これは、2019年1月ごろに説明会とか相談所とかあるんですけど、全市にわたる都市計画ですので、少なくとも出前トークという形でもいいと思いますけれど、各区に出かけて行って区ごとにそういう丁寧な説明会なり相談会なり、それから求められるところはまち協なり自治会単位でも出かけて行って市民の声を聞くというところで、余り計画ありきで、ちょっとこの期間では短いのではないかなというふうに思います。

それと、この説明の中でニュータウンが出てきているのですが、西神南と学園とか西区にもたくさんニュータウンあるんですけど、このニュータウン地域というのは、この図面でいうと、ゆとりある居住区域というところに入るんでしょうか。

○小谷会長

では、事務局お願いします。

○丸岡都市計画課長

まず、市民の皆さんへの説明会とか相談所という話ですけども、これは当然ながら各区で実施してまいりたいと思っています。そういった場だけじゃなくて、ぜひこういった話を聞きたいとか、そういったご要望があれば出向いて行って十分にいろんな機会をつかまえてご説明し意見交換をしていききたいとそのように思っています。

それから、ニュータウンがどうなのかと、どの色なのかというところなのですが、それはやっぱりニュータウンによると思います。ニュータウンだから緑色とかそういうことではなくて、当然、ニュータウンごとに状況は変わると。例えば、同じニュータウンでも、1つのニュータウンの中でも色が分かれてくるのが十分に考えられるのかなと、そのように思っています。

○小谷会長

どうぞ。

○林委員

このニュータウンで計画的開発団地というふうになっているのです、要するに神戸市がこれまで開発をして、山削って海埋め立てたのですが、そのところに住宅の用地を確保して、あるいは大学をつくって、そして市民の皆さんをそこに誘導していったわけです、神戸市がやっているのです、そこが若者がいなくなった、高齢化した、あるいは地下鉄の沿線、鉄道からちょっと離れてるというだけでそういうふうな区域分けをして、そういうふうなゆとりがあるのか、あるいはそこにはサービスが受けられないのを覚悟で住むのかと

というような、ちょっとそういう選択をするには神戸市としていかなものかなというふう
に思うのです。

○小谷会長

お願いします。

○丸岡都市計画課長

ニュータウンというのは、ニュータウンというより計画的にまちをつくってきた団地で
す、計画的にまちをつくってきていますので、道路は広い道路がちゃんと整備をされてい
ますし、公園もあるわけですし、恐らく小学校もあるということで、良好な既存ストック
というのがあるわけです。ですから、そこを確かに見捨てて山に返すのかといたらそう
ではないのだろうなど、部分的にはそういったところもあるかも知れませんが、
決して我々がイメージをしているのは、この団地を丸々山に返すとかそういう意味ではな
くて、そこを人口の密度は減っていくわけですから、もう少しゆったりと暮らしていける、
例えば隣地を統合して広い庭で菜園をして、あるいはバーベキューなんかをしてゆったり
と暮らしていく。あるいは、隣であいた空き地を自治会が借り上げて農園なんかで体験農
園をすとか、少しちょっと既成市街地とは違ったゆとりのある居住地域ということも考
えられるのではないかなと、そういうふうには思っています。ですから、このタイトルも
ゆとりある居住区域というふうに言っております。

○小谷会長

どうぞ。

○林委員

今、山に返すという、これはちょっと驚きの発言で、今住んでる人にとってみたら、寝
耳に水のような言葉だと思うので、これはちょっと過激じゃないかなと、山に返すとい
うのはいかなものかと思うのですが。

○小谷会長

はい。

○丸岡都市計画課長

今、即そうなるとは申ししていませんし、部分的にそうなる部分があるかも知れません。
それは、居住誘導ということであって、今、即そこにいらっしゃる方を強制的に動かして
やっていくということではなくて、あくまで誘導という言葉を使っていますし、それから、
今そこに住んでいらっしゃる方のライフステージに合わせてということで、例えばご両親が
いたけどもご両親が亡くなって空き家になってしまった、あるいは子供が就職をした、あ
るいは結婚をしたということで自立をして出ていった、そういったそれぞれライフステー
ジの変化ってあると思うのですが、そういったときに居住誘導区域のほうに移転を考えて
いただきたいと、そういうようなことで緩やかに誘導をしていくと。誘導していったとき
に部分的に誰もいらっしゃらないゾーンができたとすれば、そこは山に返すと、そういう

趣旨です。そういうイメージでちょっとしゃべらせていただきました。

○小谷会長

どうぞ。

○林委員

やはり、住民の方々の合意が得られるスケジュールで、ちょっとタイトな来年6月決定ということではなくて、やはり長期にわたるということであるので、住民の意見をよく聞いていくということであれば、こんな急いで決める必要はないのではないかと意見を申し立て終わります。

○小谷会長

ありがとうございます。

どうぞ。

○松本委員

この立地適正化計画が国のほうで策定され、今いろんなところでこれに向かって策定が進んでいますけれども、他都市を見てましたら、やはり最初おっしゃられた20年後を見据えて書いているのです。神戸市はゆとりをもって50年後にするのだと言われてますが、この資料を見ましたら、20年後というのは本当に人口がそんな減りません、42年後に110万人になりますが、これで見たら20年後には何万程度だと思えるのです、私の計算では。どのぐらいになるのですか。

○小谷会長

どうぞ。

○丸岡都市計画課長

20年後ということで行きますと、例えば2035年ぐらいですか、2035年で見ますと、大体約140万人ぐらいになります。

○小谷会長

どうぞ。

○松本委員

140万人で、ほかの都市は国も言われてますように20年後減るからそれでこの計画をつくりましょうと、神戸市の場合、140万人で、また一方で、こういったことを勉強なさってる先生の本読んでましたら、20%前後の人口減少というのは何ら問題はないというふうにも書かれていました。だから、20年後に140万人になる、しかし、先ほどもここで議論しましたけれども、あと700戸からのマンションも建てていきますし、そういう意味では、本当にこれ今これを早急にやってパブコメをやって7月ぐらいに決めてという、そのスピード感、その速さというのは必要ないのではないかなと思うんですが、なぜこんなに急がれるのかをまずお聞きします。

○小谷会長

どうぞ。

○丸岡都市計画課長

人口減少が140万人にとどまるのであれば何の危機感も持ちませんが、2060年には110万になるというふうに推計が出ている。やっぱりこれは危機感を持って今から少しずつ準備といえますか、対策を考えていく必要があると、そのように認識しています。

○小谷会長

はい。

○松本委員

これまでも震災後、神戸市は雇用がないということでポートアイランドに医療産業都市というものをつくって、そこでかなりの雇用が2,000人から生まれたとか、もっとかな、何かかなり言われています。そして、また西区のほうにも産業団地を造成したり、あるいは、あと神戸空港、陸・海・空だといってどんどんやってきてるのに、何でそんなに堂々と、人口が減るのですっておっしゃるのか私はよくわからないのですけれども、やはり1つは雇用をふやす人口をふやしていくという努力をこれまでやってきているのですから、それを全くそういうことを頑張っても意味がないというふうにお考えなんですか。

○小谷会長

お願いします。

○丸岡都市計画課長

本編の4ページをごらんいただきたいのですが、本編の4ページの下のところ、Q、Aを載せております。箱の中の一番下の丸ポチなのですが、委員ご指摘のとおり、我々決して人口減少を是とするとかそれを甘んじて受けるというつもりはないです。人口減少に少しでも抑制をかけていくと、少しでもスピードを緩める、そういう努力は当然ながらこれまでもやってきていますし、これからも当然その対策は打っていくと。そのビジョンが人口ビジョンであり神戸創生戦略です、ただ、それは人口減少に歯どめを、ここの言葉でいくと、人口減少に歯どめをかける積極戦略というのがそれです、一方で、人口が減少していく非常に厳しい現実ですけれども、それを見据えて対策を練っていくと、これが調整戦略と、2つの戦略を立ててやっていきたいと、そのように考えております。

○小谷会長

どうぞ。

○松本委員

そうしましたら、この基本計画案の中にこれまでこんなに努力してきたけれども、こんなにお金使ってきたけれどもなかなかうまくいかないのだということQ&Aで私は書いていただきたいという、これは要望いたします。

そして、そこでお聞きしますが、15ページの3つの枠、都心と旧市街地型と郊外拠点型

というのが3つに分かれています。これはそれぞれについてどういったところ何カ所ぐらいを目安にして考えようとするのか。そして、この区別する基準というものはどういったところなのか、ここに何か書いているけれど、もう一つ方針よくわからない。基準と箇所、何カ所ぐらいでどう分けようとしているのかをちょっとお聞かせください。

○小谷会長

お願いします。

○丸岡都市計画課長

もうここに書いてあるとおりでして、都心というのは都心ですね、この三宮を中心とする都心のエリアです。それから旧市街地型といいますのは、主に六甲山から南側をイメージした、もうまさにここに書いてる言葉のとおりなのですが旧市街地ですね。それから、郊外拠点型というのは、これからどこの地区を拠点にしようかというのはまだ検討途上でして、今決まった地区数というのはございません。

○小谷会長

どうぞ。

○松本委員

パブコメもなされるのですが、これはいつごろ決められるんですか。

○小谷会長

はい。

○丸岡都市計画課長

これも含めまして、今度の夏ごろの計画素案の中でご提示できればなど、そのように考えております。

○小谷会長

どうぞ。

○松本委員

確認ですが、都心というのは、今おっしゃった三宮駅周辺というところでもいいのでしょうか。

○小谷会長

お願いします。

○丸岡都市計画課長

ここでいうその都心も、じゃあ具体的にどのエリアなのかと言われますと、まだそれについてもまだ決まっておられません。これから検討させていただきます。

○小谷会長

お願いします。

○松本委員

最後にしますが、先ほど今後ゆとりある居住区域にお住まいの方には、やはり鉄道とか

バスとかそういったものが公共的なものも公共交通がなくなるかもわからない。しかしこのところは民間サービスをしっかりと検討していくのだというふうなお話があったかと思うのですが、やっぱりこの立地適正化計画見てましたら、このゆとりある居住区域よりもまだ山奥の市街化調整区域、そういったところの公共交通などの利便性が今よりも低下することはだめですというふういきちんと国のほうでは明確にされているので、そういう意味では、今から鉄道がなくなるかもわからないけれども、民間で何とかというふうな議論というのは、やっぱりすごく早急過ぎると思うのですが、最後にそれだけ聞いて終わります。

○小谷会長

いかがですか。

○丸岡都市計画課長

本編の14ページの表を見ていただきたいのですが、ゆとりある居住区域の緑色で塗っているところの下段です、ここで施策の方向性と書いてあります。2段目以降です、生活に必要なサービス、だから民間が恐らく撤退をしていくようなエリアだけれども、ここに生活に必要なサービスをどのように確保していくのか、それは自助・共助・公助のバランスをとりながら住民の皆さんと一緒にきめ細かく考えていきたい、これが今の我々の思いであり考えです。

○小谷会長

はい。

○松本委員

終わりますが、やはりそうではなしに、公共交通、しっかりと神戸市が主になった公共交通を維持していくべきであるということを要望いたして終わります。

○小谷会長

ありがとうございます。

どうぞ。

○五島委員

ちょっとかぶってしまうかもしれないのですが、6ページのニュータウン位置図というところに、多分、この計画自体は国が各地方都市につくりなさいということで作られようとしているものだと考えます。ある程度の国の指針があって、社人研の推計でやりなさいと、これは変な見積もりしないように、勝手にしないということだと思います。社人研の見積もりでやった場合に、多分何%減ったら、そこは何%人口が何年先までに減るところはそこはゆとり地域にしてくださいとかそういう目安があるのかなと勝手に思ったりするのですが、そうなのですか。もしそうであれば、このニュータウンの中で、ゆとり地域が大体何%ぐらいになる見込みとかがあるのか教えてください。

○小谷会長

お願いします。

○丸岡都市計画課長

国の基準のほうで、何か指標とか基準があるわけではないです。この居住機能を4つに区分しようというのは、これは神戸市独自の考え方でして、この4つの区分の仕方についてもどこでどう線を引くのかということについても、まだ検討途上でして、明確に基準を持っているわけではございません。これから作業していくところです。

○五島委員

わかりました。私もいろんなところに出張して、各都市の都市計画とかをいろいろ見るのですけれども、大体同じようなことをいっているのですね。コンパクトシティだと、人口減少だというふうに話をしている、都市機能はまとめて、地域は言い方はおかしいかもしれないですけどちょっと狭めていくというようなことを言っている。僕らが住んでいる神戸市でこれと同じようなことを言っているのが、皆さんもそうだと思うのですが、おもしろくないのです。国の指針でやれと言われてるのでやらなければならないから、やらないとしょうがないけれども、ただ、このコンパクトシティアンドネットワークというネットワークの部分を頑張るんだということはここには書くものなのでしょうか、それとも別のところに書くものなのですか。

○小谷会長

どうぞ。

○丸岡都市計画課長

おもしろくないと言われたらおもしろくないかもわかりませんが、どちらかといったら人口減少という暗い話かもわかりませんが、ただ、国から言われたということではなくて、やっぱり日本全体がそうですし、神戸も残念ながらそういう人口減少局面に入っているといっていますので、社人研が決してうそをついてるわけじゃなくて、客観的なデータとしてこうなるでしょうと言われていっていますので、やっぱりおもしろくはないですけども、それをにらんでやっぱりどうしていったらいいのか、都市構造をどうしていったらいいのかというのを真剣に考えたいと、決して国から言われたからという思いではやっておりません。

コンパクトシティですけど、別の言い方をすると、国のほうの言い方で言うと、コンパクトシティアンドネットワークと言いますし、神戸市も昔から多核ネットワーク都市という言い方をしていますけれども、先ほど出てきた郊外の都心があって、旧市街地型の拠点があって、それから郊外の拠点があると、そういったものをきちっとネットワークで結んでいきたいと思います。そのネットワークの考え方につきましては、一応ここでは本編11ページの市街化区域【居住】というところの上から2つ目のポツ、3つ目のポツのところネットワークの考え方といいますか、それを書いています。ですから、鉄道というのは基幹的な公共交通ですからそれをきちっと守っていきましょと、ただ残念なが

ら維持が厳しくなるかもしれない、そういったところについては需要に応じて交通手段を変更する、そういったことも考えていかざるを得ないのかなど、そういうふうを考えております。

○三島計画部長

済みません、ちょっとだけ追加させていただきます。先ほどコンパクトシティアンドネットワークということで、ネットワークはこれに書かないのかということのご質問だと思いますが、ネットワークにつきましては、国のほうも言っていますけど、立地適正化計画と公共交通網形成計画、これは二本柱とされています。そういう形でいくと、今回、神戸市の場合は総合交通計画というのを立てていまして公共交通網形成計画というのにも既につくらせていただいています。やはり交通って非常に市民の足って重要ですので早期につくるべくという形で先につくらせていただきましたが、今現在、目標年次が短いんです。それについては、そういう形でまずつくっていますけど、まさしく今後やっぱり人口減少していく中で、50年後を見据えて今回この神戸市の都市空間向上計画というのをつくろうと、これは立地適正化計画も含めたもっと大きな視野の計画でございますが、それに対する公共交通網形成計画というのはまだつくりだしていないというところがございますので、それについては神戸市の中でも課題はあると思っていますので、今後やはりそれについても今後検討していく課題という認識はございます。

○小谷会長

お願いします。

○五島委員

ありがとうございます。恐らく総合交通体系の中で前に進めていくのだということだと思います。社人研の推計値でやらないとということ、ちょっと下がっていかないといけないイメージに見えてしまう計画なのだけれども、それがおもしろくないというのは皆さんも思われていて、要は、住むか住まないかってやっぱりアクセスでないですか、都心へのアクセス、仕事場へのアクセスやと。アクセスを切り捨ててしまうとどうしようもなくなりますので、総合交通体系の中ではこういうことになるけれども、アクセスは向上させていくのだという感覚になっていただきたいんです。やっぱりニュータウンがたくさんそれぞれの区にある。ニュータウンに住んでいる方って多分これ見てすごい心配になると思うのです。交通が切り捨てられるのではないかと、やめてしまうのではないかと、粟生線なんかそうなのですけども、そういうことにならないように、交通をしっかり維持していくという政策をより便利にしていくというのですか。僕らなんかもっと安くしてくれとか、便利にしてくれ、速くしてくれと言うのですけれど、そういう施策を総合交通体系の中で打ち出していただければ、この立地適正化計画の中でも切り捨てなくていいところを切り捨てずに済むようになるのではないかなというふうに思うのです。だから、社人研の推計が、プラスに変わっていくような都市政策、交通政策というのをぜひ今後は打ち出し

ていただきたいと思います。

あと、自動運転は本当にそうだと思いますので、都市計画の中には入れるべきやと私も思います。よろしくお願いします。

1点だけ済みません。細かいのですが、今レッドゾーンの指定というのが、神戸市中にされているのですが、あの中でレッドゾーンに指定された場所は、土砂が流れてくることに対して、これ住宅都市局の施策ではないと思いますけれど、引っ越しの補助と土どめをすることに対する補助があると思うのです。この計画なんかからいうと、そこからは引っ越ししてもらったほうが、そこにお金かけるの、少し矛盾するのではないのかというふうに思うのですが、そこに関しては何か変わっていくんですか。

○小谷会長

お願いします。

○丸岡都市計画課長

今、災害が多い北区のほうからレッドゾーンの指定が始まっています、今現在、234カ所指定されています。これが、今後、県のほうが調査をしていただいているわけですが、31年度までに全区で調査を終えるという予定で今進められている。

委員ご指摘のとおり、レッドゾーンに指定された場合、1つは移転に対する支援ということで、建物の除却費でありますとか、新しい建物を購入したときの利息分の補助であるとかそういった支援がある。一方で、土砂が流れ込まないように鉄筋コンクリート造の外壁をつくる、そういった場合に建設補助が出る、そういった2種類あるわけなのです。

我々の考え方からすると、やはり移転のほうに軸足を置いた施策を検討していきたいとは思っております。ただ、恐らく改修のほうに支援制度があるというのは、移りたくても移れないような人というのが中にはやはりいらっしゃるというようなことで、そこをカバーするためにそういった制度がつくられているのかとは思いますが、ただ、実績としてはないようです。実際としては、我々としては、できるだけ移転のほうに軸足を置いた施策をこれから、もちろん建設局とも調整しながら詰めていきたいというふうに思います。

○五島委員

ちょっと済みません難しい質問やったと思います。交通施策頑張ってください、よろしくお願いします。以上です。

○小谷会長

ありがとうございます。

○吉岡委員

意見だけなのですが、やはりコンパクト化という方向性は必要だと思いますし、国の方向性だとは思いますが、やはり全体を拝見していて一歩間違えると非常に怖いといえますか、やっぱり誤解を招くものだなというところは感じます。

それで2点意見なのですが、1つ目は、例えばゆとりある居住区域というふうになっ

た場合に、そこはよりそこに住んでいるのだから自己責任と、自助・共助だというところはやはり強化されてしまったりとか、もちろん中心のところにいきたいのだけれども行けない福祉施設だとか障害の施設だとかやはりそういう施設がそちらに残ってしまうのではないかなど、そっちのゆとりある中で、効率化といったら施設に戻すみたいなの、福祉の世界でいったら本当に逆向きになるのではないかなというようなことも、まだ原案なので、ですけれども、素朴にぱっと見たときにそういう印象も持ってしまう部分もありますので、やっぱりそうはならないようお願いしたいなと思います。市民感覚でいうと、それは三宮駅前とか住吉の駅前に住みたいなと思っても、例えば高くて住めないなとか、そういう駅前は全部タワマンになっていくんだらうかとか、やっぱりそういう印象もできかねないので、とりわけゆとりあるというほうが取り残された人たちになっていかないようにということをお願いしたいのが1点です。

2つ目が、やっぱりこれ都市計画なので、比較的ハードといいますか、そういう話になってくるとは思うのですが、やっぱりこれから計画をされていくときに本当にこれは人々の介護とか生活という話のための都市計画なので、社会福祉の分野の人だとか、そういうソフト面の話を計画の初期から必ず入れていただかないと大変なことになるのではないかなという意見です。社会福祉とっていいのか、生活・コミュニティーの分野というのと、あとやっぱり若い人たちの意見を少しでも聞かないと50年後ということなので、今の小学校4年生が10歳だったら50年後60歳ですから、この1年、2年でばっと50年後の計画を決めて、その大人たちはもういないということになると思うのですけれども、いろんな部署での連携などもご検討されてるとは思うのですが、とりわけそこはお願いしておきたいなということで意見だけさせていただきました。

○小谷会長

ありがとうございます。

何かコメントありますか。ご意見としてよろしいですか。

○丸岡都市計画課長

結構です。

○小谷会長

では、挙がっておりますのでお願いします。

○金沢委員

済みません、2つ確認なのですけれども、3月13日から4月12日まで行われる市民意見の募集というのは、これはもうこのまま出てくるというふうに考えたらいいわけですか。

それと、その具体的な地域がどうなるかということからお話がある、ゆとりある居住地になるのか、また違うところになるのかというのは、計画素案の中、つまり2018年6月の都市計画審議会の中間報告あたりで出てくるというふうに理解したらいいのですか。

○小谷会長

お願いします。

○丸岡都市計画課長

おおむねそのようなスケジュールで今のところ考えております。

○小谷会長

よろしゅうございますか。

いかがでしょう。ほかにご質問、ご意見ございますでしょうか。

それでは、もう一件報告事項が残っておりますので、そちらのほうに進みたいと思いません。よろしいでしょうか。

(報告事項(2) 神戸市都市計画マスタープラン地域別構想)

○小谷会長

それでは報告事項の(2) 神戸市都市計画マスタープラン地域別構想“三宮～ウオーターフロント都心地区編”素案につきまして、事務局より説明をお願いいたします。

○丸岡都市計画課長

お手元の資料7及び資料8をご準備ください。

資料7は、神戸市都市計画マスタープラン地域別構想“三宮～ウオーターフロント都心地区編”素案の概要版、資料8はその本編です。

それでは、神戸市都市計画マスタープラン地域別構想“三宮～ウオーターフロント都心地区編”素案について、ご説明いたします。

神戸市では、再整備が進められている三宮～ウオーターフロント都心地区において、当地区における将来の姿を共有し、都市空間づくりをさらに推進するため、平成30年6月末に地域別構想“三宮～ウオーターフロント都心地区編”の策定を目指しております。

地域別構想とは、都市計画マスタープランの整備方針等を受け、適切なまとまりのある空間の範囲を対象に定めるもので、都市計画マスタープランの一部として位置づけられるものです。

前面スクリーンをごらんください。

三宮～ウオーターフロント都心地区の区域図です。区域は、特に再整備の計画等が進められている、赤色の実線で囲った三宮駅を中心とした「えき～まち空間」を主とする範囲と、画面下側、水色の実線で囲った「ウオーターフロント都心」を主とする範囲、そしてそれをつなぐ橙色で囲った「税関線沿道」と「葺合南54号線沿道」を含む南北軸で構成する区域とします。

それでは、地域別構想“三宮～ウオーターフロント都心地区編”の内容についてご説明します。以下、地域別構想と呼ばさせていただきます。

前面スクリーンをごらんください。

地域別構想の構成です。地域別構想では、策定趣旨と位置づけ、当地区における現状と課題を示し、都市計画マスタープランにおける都市構造を踏まえた「めざす都市空間」を示します。そのめざす都市空間を実現するために、土地利用、都市交通、都市機能、環境共生、安全・安心、都市デザイン、協働と参画の7つの分野別の基本的な方針を定めます。

資料8、本編の1ページをごらんください。合わせて前面スクリーンをごらんください。

策定の趣旨として、現在、三宮～ウオーターフロント都心地区では、「国際港都神戸」「デザイン都市・神戸」の玄関口としてふさわしい空間づくりに向けて、神戸全体のまちや経済を活性化し、国際競争力を高め、市民、事業者、来街者にとって魅力的な都市空間の整備等を進めていくことが求められており、当地区が目指すべき将来像の実現に向けた取り組みを示すため、地域別構想を策定するとしています。

前面スクリーンをごらんください。

地域別構想の位置づけです。都市計画マスタープランは、都市計画がその目的の実現に長い時間を要するため、平成37年を目標年次とした「新・神戸市基本構想」に掲げる都市像の実現に向けて、分野別計画として策定したものです。

神戸市では、平成23年3月に、都市計画マスタープランを策定しており、目標年次を2025年、平成37年としています。地域別構想の目標年次も、それと同じく2025年を目標年次とします。地域別構想は都市計画マスタープランの一部として、各計画と連携・相互補完しながらその内容を定めるものです。

前面スクリーンをごらんください。

都市計画マスタープランの都心域構造図において、当地区は、三宮駅周辺が都心核に、区域全体が市街地整備の先導エリアとして位置づけられております。

資料8、本編2ページをごらんください。合わせて前面スクリーンをごらんください。

当地区の現状と課題です。当地区は、神戸の都心に位置し、商業・業務、文化施設等が集積する港を中心に発展してきた神戸の玄関口です。課題として、数多く残る高度成長期に建設された建物の建てかえ更新、都心居住ニーズの高まりによる都心居住の増加と魅力ある商業・業務機能の集積との調和、港湾物流機能の沖合移転後の跡地における計画的な土地利用の誘導、複数の交通機関が集まる三宮駅での公共交通機関の乗りかえの複雑さの解消などを示しています。都市間競争が厳しい時代に選ばれる都市として都市全体の活性化を図るため、これらの課題を解決し、当地区の再整備の推進が急務となっています。

資料8、本編4ページをごらんください。合わせて前面スクリーンをごらんください。

めざす都市空間です。当地区の「現状と課題」及び、都市計画マスタープランの都市構造から求められるものを踏まえ、めざす都市空間として、1. 活力を創造する都市空間、2. 災害に強く安全で、誰もが暮らしやすい都市空間、3. デザインの視点で磨かれた魅力ある都市空間、4. 環境と共生する都市空間を掲げ、神戸の都心核として持続的に発展し、新たな神戸の魅力を創出していくことを目指します。

続いて、分野別の基本的な方針についてご説明します。分野別の方針は、各分野において、大きな方向性を示し、それに向けた取り組みを示す構成としています。

資料 8、本編 5 ページをごらんください。合わせて前面スクリーンをごらんください。

(1) 「土地利用」の分野では、さまざまな都市機能の高度な集積による広域的かつ多様な都市拠点の形成を図るため、当地区を大きく、「三宮駅周辺ゾーン（えきまち空間）」「市役所周辺ゾーン」「ウォーターフロント都心ゾーン」に区分し、ゾーンごとの特色ある土地利用及び、回遊ルートの強化により、相乗効果による一体的なにぎわい空間の創出を目指すことを示しています。

取り組みとして、①三宮駅周辺からウォーターフロント都心を一体としたなにぎわい空間の創出のための戦略的な土地利用、②広域的かつ多様な都市拠点の形成と連携を掲げています。

資料 8、本編 6 ページをごらんください。合わせて前面スクリーンをごらんください。

土地利用方針図です。「三宮駅周辺ゾーン（えきまち空間）」は、三宮駅周辺の大きな赤色の丸で囲った区域で、区域の中心にある三宮クロススクエアの段階整備を目指すとともに、駅前広場などの公共空間を再配置し、建物の更新やさまざまな都市機能を誘導します。

「市役所周辺ゾーン」は、市役所周辺の黄色で囲った区域で、南北の重要な回遊動線であることから、市役所と東遊園地を「港都交流拠点」に位置づけ、建てかえと合わせて新 2 号館に新たになにぎわい機能を導入して高度利用を図り、三宮駅前ゾーンと再整備を進めるウォーターフロント都心ゾーンを強力に結びつけます。

「ウォーターフロント都心ゾーン」は、都心に近接した立地を生かし、新たな魅力と活力あるウォーターフロント都心の創出に向け、商業・業務、文化、観光等の機能を導入します。

資料 8、本編 7 ページをごらんください。合わせて前面スクリーンをごらんください。

(2) 「都市交通」の分野では、三宮駅周辺の再整備として、三宮クロススクエアの整備による、まちへのつながり、歩行者の視点を重視した公共交通機関の乗りかえやオープンスペースの確保等を推進し、神戸の玄関口としての交通結節機能を拡充・強化させることや、都心部のなにぎわいを創出する回遊ルートの整備の推進を示しています。

取り組みとして、①神戸の玄関口である三宮駅の交通結節機能の拡充・強化、②広域交通拠点間のネットワーク形成による利便性・回遊性の向上、③魅力的な交通環境形成のための人・公共交通を優先した都心内の移動手段の充実、④都心部のなにぎわいを創出する回遊ルートの整備を掲げています。

資料 8、本編 8 ページをごらんください。

(3) 「都市機能」の分野では、三宮駅を中心に商業・業務地としての機能強化を図るため、神戸の玄関口にふさわしい風格ある都市空間の形成を図り、老朽化した民間建物の

建てかえ更新を促進することを示しています。取り組みとして、①高度商業・業務地における機能強化のための都市の再整備を掲げています。

(4) 「環境共生」の分野では、公共交通を中心とした総合的な交通環境の整備や環境に配慮した都市施設の整備など、環境負荷の少ない都市空間づくりや、建物・建築設備の更新時期に合わせたエネルギー消費の削減や利用効率の向上、未利用・再生可能エネルギーの活用など、低炭素都市の実現に向けた取り組みを推進することを示しています。

取り組みとして、①エネルギー消費の削減と先進技術の導入によるエネルギー利用効率の向上、②快適な都心部の環境づくりの推進を掲げています。

資料8、本編9ページをごらんください。

(5) 「安全・安心」の分野では、防災拠点・交通体系・ライフラインの強化、建物の耐震化の促進を図るなど、災害に対する都市の防災機能の強化、地域のつながりに根差した安全なまちづくりを推進することを示しています。

取り組みとして、①安心して暮らすための防災機能の強化、②地域の防災・防犯力の向上を掲げています。

資料8、本編10ページをごらんください。合わせて前面スクリーンをごらんください。

(6) 「都市デザイン」の分野では、神戸の玄関口にふさわしい都市景観を創出するとともに、神戸らしいウオーターフロント景観の魅力向上を図ることを示しています。

取り組みとして、①神戸らしさを演出するウオーターフロント都心の魅力向上、②デザイン都市にふさわしい美しさや魅力を備えたまちづくり、③神戸の夜景のさらなる魅力向上、④誰もが暮らしやすく訪れやすい空間づくりを掲げています。

資料8、本編11ページをごらんください。

(7) 「協働と参画」の分野では、地域の課題が多様化・複雑化していく中、行政の協力・サポートとともに、地域が主役の持続的な活動により、公共空間を活用する仕組みを運営していくことで、三宮からウオーターフロント都心地区の質を高めることを示しています。

取り組みとして、①地域団体と連携したエリアマネジメントによる特色あるまちづくりの実践を掲げています。

内容の説明は以上です。

前面スクリーンをごらんください。今後のスケジュールです。

3月11日及び12日に地域別構想素案について、説明会を開催いたします。続いて、3月13日から4月12日まで、市民意見募集を実施いたします。市民意見募集を受けて、最終案を作成し、6月ごろ開催予定である次回の都市計画審議会において、諮問、答申をいただき6月末の策定を目指したいと考えております。

地域別構想素案の説明は以上です

○小谷会長

ただいま事務局から説明がありましたが、ご質問、ご意見がございましたらよろしくお願いたします。

どうぞ。

○松本委員

1点だけお聞きします。3ページに、課題のところに、60年から70年代に建てられた建物の建てかえ促進とあるのですが、これ多分全部潰して行ってそこに大きなものを建てていくのだらうと思うんですが、一体地権者どのぐらいの数になるのか、かなりの数になると思うのですが、どんなものなのでしょうか。

○小谷会長

お願いします。

○丸岡都市計画課長

3ページの上の右側に円グラフが描いてあります。これが、対象区域の中の建築年代別の建物の棟数割合を示しています。建物棟数としては524とありまして、そのうち昭和45年までに建てられた建物が14.7%、それから昭和55年までに建てられた建物が16.6%ということで、このあたりが非常に老朽化した建物が、まだエリア内に残っていると、これらをやはり老朽化して耐震性の問題とかもありますので、建てかえが必要ではないかと。ただ、建てかえに当たって決して高度利用といいますか、そういった意味を書いているわけではなくて、耐震性の問題があって老朽化しているので、新しい建物に建てかえるべきではないかと、そういった課題として挙げさせていただいています。

○小谷会長

お願いします。

○松本委員

多分150棟以上になるかと思うのですけれども、これはこのエリア、三宮からウオーターフロント地区全体のエリアの中で150なのか、あるいは駅前の辺だけなのか、お聞きします。

○小谷会長

お願いします。

○丸岡都市計画課長

2ページのところに区域図がありますが、この区域の中の建物という意味です。

○松本委員

そうしましたら、この区域の中の建てかえを促進していきたい150棟以上の建物の地権者の人とかいろんなそこに入っているお店の人なんかも含めて説明会にはお誘いのビラとかはきちんと配られているのでしょうか。

○小谷会長

お願いします。

○丸岡都市計画課長

これは、我々が建てかえたいと思うより課題ではないかということで提案をさせていただいているということです。今回初めて地域別構想って策定させていただきたいと思っていますので、エリアの方に対しては周知のほうきちっとしてまいりたいと思っています。

○小谷会長

よろしいですか。

○松本委員

結構です。

○小谷会長

いかがでしょう。ほかにご質問、ご意見ございますでしょうか。

よろしゅうございますか。

どうぞ。

○林委員

1つだけ、3ページの課題3の中の港湾物流機能の沖合への移転後というのは六甲アイランドの2期のことを想定していますか。

○丸岡都市計画課長

ここで課題と書いていますのは、この区域の中の課題ということですので、新港突堤西地区のあたりのことで、港湾物流機能がどんどん変わってきて、都市的な土地利用に転換をしていかないといけない、そういう趣旨で書いています。

ここで、書いています沖合というのは、おっしゃるように六甲アイランドであったりポートアイランド2期であったり、そういった意味でございます。

○小谷会長

よろしゅうございます。

○林委員

はい。

○小谷会長

ほかにご質問、ご意見ございますでしょうか。

特にご質問がございませんので、報告事項については終了とさせていただきます。

以上をもちまして、本日の議事は全て終了いたしました。

本日は、大変長時間にわたりましてご審議を賜りまして、ありがとうございました。

それでは、これもちまして閉会いたします。